

INDICE

1	DIAGNÓSTICO, CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN.....	6
1.1	INTRODUCCIÓN.....	6
1.2	EL MEDIO FÍSICO Y EL PATRIMONIO CULTURAL.....	6
1.2.1	Un municipio que alberga un gran patrimonio natural y cultural.	6
1.2.2	La situación del patrimonio natural y cultural.	7
1.2.3	La agricultura y la transformación del paisaje.	8
1.2.4	Las actividades en suelo rústico y la conservación.	8
1.3	POBLAMIENTO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	9
1.3.1	Una dinámica socioeconómica en recuperación.....	9
1.3.2	Un poblamiento concentrado.	1
1.3.3	Dos dinámicas de crecimiento edificatorio.	1
1.3.4	Dos tipos de crecimiento; dos problemáticas diferentes.	2
1.3.5	La situación económica.....	3
1.4	LA SITUACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.....	4
1.4.1	El PIOL y el papel de Haría en el contexto insular.....	4
1.4.2	La delimitación de Suelo Urbano-núcleos de litoral	4
1.4.3	La delimitación de Suelo Urbano-núcleos de interior.....	4
1.4.4	Patrimonio, turismo rural y senderismo.....	5
1.4.5	Espacios Naturales y Bienes de Interés Cultural	6
1.5	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL. SÍNTESIS DE INFORMACIÓN POR UNIDADES DE PAISAJE	7
1.5.1	Risco de Famara.....	8
1.5.2	Superficies de culminación.	10
1.5.3	Cabeceras de barranco y laderas de gran pendiente.	11
1.5.4	Áreas de gran pendiente recubiertas por piroclastos.....	12
1.5.5	Peñas del Tao.	14
1.5.6	Coladas recientes.	15
1.5.7	Arenales costeros.	16
1.5.8	Costa baja rocosa.	18
1.5.9	Salinas del Río.	19
1.5.10	Intermareal de Órzola.	20
1.5.11	Recubrimiento de arenas antiguas	22

1.5.12	Pies de monte y laderas suaves.	23
1.5.13	Cultivos sobre suelos sedimentarios de medianía.	24
1.5.14	Cultivos de vid en hoyos.	25
1.5.15	Sorribas sobre coladas.	26
1.5.16	Cultivos sobre sedimentos.	27
1.5.17	Los Jameos.	28
1.5.18	Cauces de barrancos.	30
1.5.19	Áreas urbanizadas y/o muy alteradas.	31
1.5.20	Valoración de la calidad ambiental de las unidades de paisaje.	32
2	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	36
2.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.	36
2.2	OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL.	38
2.2.1	Objetivos y criterios generales.	38
2.2.2	Medidas generales de carácter ambiental.	38
2.3	LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN	39
2.3.1	Justificación de la dimensión de los suelos destinados a núcleos de población:	41
2.3.2	Justificación de la clasificación y categorización de suelo rústico.	44
2.4	ALTERNATIVAS Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL Y VIARIOS.	46
2.4.1	Haría.	46
2.4.2	Máquez.	51
2.4.3	Guinate.	54
2.4.4	Tabayesco.	55
2.4.5	Órzola.	58
2.4.6	Punta Mujeres.	61
2.4.7	Arrieta.	62
2.4.8	Charco del Palo.	63
2.5	EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	64
2.5.1	Zonificación del suelo rústico.	64
2.5.2	Suelo Rústico de Protección Natural.	65
2.5.3	Suelo Rústico de Protección de Entornos.	65
2.5.4	Suelo Rústico de Protección Cultural.	65
2.5.5	Suelo Rústico de Protección Paisajística.	65

2.5.6	Suelo Rústico de Protección Agraria.	66
2.5.7	El Suelo Rústico de Protección Costera	66
2.5.8	El Suelo Rústico de Protección Hidrológica.....	66
2.5.9	El Suelo Rústico de Protección Minera.....	67
2.5.10	Suelo Rústico de Asentamiento Rural.	68
2.6	LA ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	69
2.7	LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	72
2.7.1	Infraestructura viaria	72
2.7.2	Infraestructura de abastecimiento de agua y de saneamiento.....	74
2.7.3	La recogida de residuos urbanos.....	76
2.7.4	Alumbrado público	76
2.7.5	Infraestructura de energía eléctrica y telefonía.....	77
2.8	LAS DOTACIONES.....	77
2.8.1	Sistemas Generales del medio físico del PIOL.....	77
2.8.2	Subsanación de déficits dotacionales.	77
2.8.3	Los sistemas generales en el PGO.....	78
2.9	LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.....	82
2.10	LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN LOS NÚCLEOS DE INTERIOR.....	83
2.10.1	Criterios generales	83
2.11	ORDENACIÓN PROPUESTA EN HARÍA-NÚCLEO.....	85
2.11.1	La clasificación de suelo urbano	85
2.11.2	La clasificación de Suelo Urbanizable	86
2.11.3	El esquema viario.....	86
2.11.4	La Normativa de aplicación.....	86
2.11.5	Las Dotaciones	87
2.12	ORDENACIÓN PROPUESTA EN MÁGUEZ.....	90
2.12.1	La clasificación de Suelo.....	90
2.12.2	El esquema viario.....	90
2.12.3	La Normativa de aplicación.....	90
2.12.4	Las Dotaciones	90
2.13	ORDENACIÓN PROPUESTA EN YE	92
2.13.1	La clasificación de Suelo.....	92
2.13.2	El esquema viario.....	92
2.13.3	La Normativa de aplicación.....	92
2.13.4	Las Dotaciones	92

2.14	ORDENACIÓN PROPUESTA EN GUINATE	94
2.14.1	La clasificación de Suelo.....	94
2.14.2	El esquema viario.....	94
2.14.3	La Normativa de aplicación	94
2.14.4	Las Dotaciones	94
2.15	ORDENACIÓN PROPUESTA EN TABAYESCO	96
2.15.1	La clasificación de Suelo.....	96
2.15.2	El esquema viario.....	96
2.15.3	La Normativa de aplicación	96
2.15.4	Las Dotaciones	97
2.16	ORDENACIÓN PROPUESTA EN MALA.....	98
2.16.1	La categorización de Suelo	98
2.16.2	El esquema viario.....	98
2.16.3	La Normativa de aplicación	98
2.16.4	Las Dotaciones	99
2.17	ORDENACIÓN PROPUESTA EN ÓRZOLA.....	101
2.17.1	La clasificación de suelo	101
2.17.2	El esquema viario.....	102
2.17.3	La Normativa de aplicación	102
2.17.4	Las Dotaciones	103
2.18	ORDENACIÓN PROPUESTA EN PUNTA MUJERES	105
2.18.1	La clasificación de suelo	105
2.18.2	El esquema viario.....	106
2.18.3	La Normativa de aplicación	106
2.18.4	Las Dotaciones	106
2.19	ORDENACIÓN PROPUESTA EN ARRIETA.....	109
2.19.1	La clasificación de suelo	109
2.19.2	El esquema viario.....	110
2.19.3	La Normativa de aplicación	110
2.19.4	Las Dotaciones	111
2.20	ORDENACIÓN PROPUESTA EN CHARCO DEL PALO	114
2.20.1	La clasificación de suelo	114
2.20.2	El esquema viario.....	115
2.20.3	La Normativa de aplicación	115
2.20.4	Las Dotaciones	115

2.21	JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	117
2.21.1	Coeficiente de uso	117
2.21.2	Coeficiente de Tipología	118
2.21.3	Coeficiente de localización.....	119
2.21.4	Otros coeficientes	120
2.21.5	Cálculo del aprovechamiento medio por sectores	121
2.21.6	Justificación del cumplimiento de diferencias de aprovechamiento entre sectores inferiores al 15%.....	121
3	ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA	123
3.1	INTRODUCCIÓN.....	123
3.1.1	El Programa de Actuación	123
3.1.2	El Estudio Económico-Financiero	124
3.2	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	124
3.2.1	Objetivo del Programa de Actuación.....	124
3.2.2	Metodología del Programa de Actuación	125
3.3	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	126
3.3.1	Estudio Económico	126
3.4	EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.	130
3.4.1	Identificación de las determinaciones potencialmente generadoras de impactos.....	130
3.4.2	Grado de adecuación entre las determinaciones planeamiento y la calidad ambiental de las unidades.	131
	Anexo: Fichas de Evaluación de Impacto Ambiental.....	132

1 DIAGNÓSTICO, CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

Dentro del contexto canario, el municipio de Haría podría quedar definido como uno de los de gran extensión y escasa población, situados en islas predominantemente turísticas, en los que los valores del medio natural predominan sobre la transformación antrópica; en esta sentido podrían establecerse paralelos con La Oliva en Fuerteventura o el suroeste de Gran Canaria, o con el papel que cumple la Isla de La Gomera en relación con el sur y oeste de Tenerife. Se trata de un territorio que desempeña un papel de reserva natural y paisajística al servicio del área turística; un papel de reclamo y de estandarte de cualificación del destino, pero cuya actividad económica se encuentra limitada por sus condiciones naturales y, sobre todo, por la imposición de rígidos controles administrativos que tienden a preservar esos valores naturales y culturales que hacen de él estandarte turístico.

El diagnóstico se divide en varios capítulos en los que se trata de sintetizar la información recopilada y el trabajo de análisis y síntesis realizado a partir de ella, y se exponen las conclusiones a las que ha llevado este trabajo.

1.2 EL MEDIO FÍSICO Y EL PATRIMONIO CULTURAL

1.2.1 Un municipio que alberga un gran patrimonio natural y cultural.

Los distintos estudios elaborados sobre el medio natural y sobre el patrimonio cultural del municipio con objeto de la redacción del presente documento llegan a similares conclusiones con respecto al valor del patrimonio natural y cultural que alberga: es en conjunto muy alto. Desde el punto de vista geomorfológico, la conjunción entre el macizo de Famara y los volcanes recientes del complejo del malpaís de La Corona y de los volcanes del área Mala-Guatiza, la diversidad de formas volcánicas -tubos, cráteres, bloques de flotación, coladas de diversa tipología-, el contraste entre éstas y las formas antiguas del relieve y con las suaves y cambiantes formas de los arenales hace que podamos hablar de la zona de la isla -posiblemente de Canarias-, con mayor diversidad de formas; pero además estas formas tienen unas cotas de singularidad elevadísima; el Túnel de la Atlántida es el más largo conocido en la mundo de sus características y la historia geológica del Risco de Famara resulta apasionante para cualquiera que sea medianamente sensible a la formación del paisaje. En los Riscos de Famara encontramos además dos importantes yacimientos paleontológicos, que han sido incoados como Bienes de Interés Cultural: la Zona Paleontológica de Guinate y la de Valle Chico-La Cantería

Desde el punto de vista florístico, los Riscos de Famara albergan la mayor concentración de endemismos exclusivos de Canarias, es decir una concentración de interés a nivel internacional. Con respecto a la fauna destacan los valores de las comunidades de aves del Risco de Famara -con representación de especies tan interesantes como los halcones de Eleonor y Tagorote y el águila pescadora; destaca asimismo el interesante papel que juega la zona costera como área de paso, reposo y alimentación de aves migratorias y los endemismos exclusivos de los tubos volcánicos y de la zona intermareal (Orzolina thalasofila).

El patrimonio cultural no es menos importante; junto a un gran número de yacimientos prehispánicos de valor desigual encontramos un conjunto de intervenciones de adaptación del territorio a las necesidades de supervivencia de la población insular, que constituyen auténticas obras de ingeniería popular basadas en un conocimiento asombroso de las peculiaridades ecológicas del medio; gracias a ellas pudieron los habitantes de la isla superar las condiciones adversas de aridez aprovechando al máximo las escasas posibilidades del medio. El patrimonio etnográfico, constituido por edificaciones agrícolas, lagares, molinos, aljibes, salinas, caminos y, sobre todo, por una obra de transformación agrícola extraordinariamente bien integrada en el paisaje, posee además un valor paisajístico muy elevado.

Junto a estas manifestaciones del saber hacer popular no faltan los productos de la intervención culta, con productos tan valorados como las intervenciones de César Manrique en Los Jameos del Agua y en La Cueva de los Verdes, el Mirador del Río y su residencia en Haría. En los últimos años se ha producido la incoación de diversos ámbitos como Bienes de Interés Cultural. Especial relevancia a este nivel tiene la del Casco de Haría, en la categoría de Conjunto Histórico, en tanto en cuanto condiciona decisivamente la ordenación del ámbito. Los ámbitos incoados para su declaración como BIC son los siguientes:

- Conjunto Histórico de Haría
- Casa de María Dolores Morales
- Casa de César Manrique en Haría
- Jameos del Agua
- Auditorio Jameos del Agua
- Mirador del Río
- Salinas de Órzola
- Salinas del Río
- Yacimiento Paleontológico de Guinate
- Yacimiento Paleontológico de Órzola

Este análisis de los distintos valores del territorio no puede hacernos olvidar que Haría es ante todo un conjunto, un todo en el que se integran todos estos valores. un conjunto dotado con los ecosistemas más singulares y mejor conservados de la isla y en el que todo el territorio posee unas connotaciones singularmente valiosas.

1.2.2 La situación del patrimonio natural y cultural.

La generalidad del patrimonio se encuentra en un grado de abandono notable; una situación positiva en unos casos y negativa en otros. El patrimonio natural se recupera en líneas generales en el ámbito terrestre tras la brusca disminución de la presión a que se veía sometido mientras la agricultura era la actividad predominante y la presión sobre los recursos para satisfacer necesidades primarias como la obtención de leña afectaba masivamente, incluso, a especies tan poco adecuadas para este fin como las tabaibas. Por consiguiente, en los últimos treinta años se ha asistido a un proceso de recuperación de los ecosistemas terrestres muy notable. En cambio, los ecosistemas propios del litoral y marinos han sufrido una depredación muy intensa dada la sobreexplotación a que han estado sometidos y que ha causado unos

desequilibrios muy acusados, con disminuciones notabilísimas en las poblaciones de ciertas especies y espectaculares crecimientos en otras.

El patrimonio cultural acusa también el abandono y el despoblamiento. Un porcentaje notable de los edificios de los núcleos de interior, alrededor de un 10%, se encuentran en estado de ruina; otro porcentaje similar se encuentran en mal estado de conservación. Ésta es una situación grave para la conservación del patrimonio construido pero también una oportunidad magnífica para rescatar estas edificaciones abandonadas; para ello, es preciso recuperar una funcionalidad compatible con su rehabilitación y con el mantenimiento de su calidad patrimonial.

Una de esas actividades podría, y quizá debería ser el turismo, en consecuencia sería conveniente proponer una modificación del PIOL para admitir alojamientos turísticos rurales en Yé, Máguez, Guinate, Tabayesco y Mala, exclusivamente en las edificaciones rehabilitadas para este fin e integradas en la red canaria de alojamientos rurales, de acuerdo a lo previsto en la legislación turística. Esta modificación podría ir acompañada de un programa de rehabilitación al estilo de los que se han llevado a cabo en las islas con dineros procedentes de la CEE.

1.2.3 La agricultura y la transformación del paisaje.

Buena parte de la imagen paisajística del municipio deriva directamente de la profunda transformación que la actividad agrícola operó sobre el territorio. Una vez que la crisis de los años 60 y 70 privó al campo de la mayor parte de sus agricultores, y con ello al municipio de la mitad de sus pobladores, la superficie cultivada se ha reducido a un porcentaje testimonial con respecto a la gran extensión de territorio transformado.

Este hecho tiene repercusiones inmediatas en la conservación de los abancalamientos y obras de corrección de escorrentías y con ello en la conservación de los suelos y en su capacidad productiva y de soporte de la vegetación. Desde este punto de vista la rehabilitación de la actividad es un objetivo fundamental en la preservación del paisaje y de los valores naturales y culturales que posee. Frente a los procesos de degradación que los fenómenos erosivos causan en este territorio, evidentes ya en buena parte del municipio, de poco sirven las medidas de protección pasiva.

Sería conveniente articular un Plan de Actuación basado en la recuperación de la actividad actuando en varios frentes que deberían estar integrados en un programa coherente tras estudiar las opciones de cultivo más viables y convenientes para cada zona. Este tipo de programa podría encontrar encaje tanto en los programas de desarrollo de la Reserva de la Biosfera como en los programas de apoyo a la agricultura de valor paisajístico de la CEE.

1.2.4 Las actividades en suelo rústico y la conservación.

Al margen de la edificación de residencias aisladas, el territorio en general está solicitado primordialmente por la actividad turística. De hecho, la agricultura no se ha recuperado de la crisis que sufrió en los sesenta y no es, en principio, razonable pensar que la supere, al menos por sus propios medios. La ganadería está reducida a una mínima expresión en relación con la existente hace treinta años. De las actividades primarias sólo la extracción de materiales para la construcción presenta una actividad apreciable; la extracción de piedra ha agotado los terrenos destinados a

este fin por el PIOL y se enfrenta a la necesidad de una cantera viable que satisfaga las necesidades reales del municipio. La extracción de picón pese a la existencia de una gran cantera en Máguez mantiene el picoteo del territorio debido probablemente al agotamiento del recurso en el área extractiva; este fenómeno afecta incluso a las faldas del Volcán de La Corona, en pleno Monumento Natural sin bien parece que se está consiguiendo erradicar tan perniciosa práctica. El vertido de basuras es un problema que se ha resuelto a nivel insular, centralizando el tratamiento de residuos en el Complejo Ambiental de Zonzamas. Esto ha permitido erradicar numerosos pequeños vertederos que salpicaban el municipio, que presenta una imagen general de limpieza; no obstante, permanece el impacto del antiguo vertedero el cráter del volcán de La Cerca, situación que debería solucionarse a corto plazo.

Las actividades de mayor relieve que se desarrollan en el suelo rústico son las recreativas, incluyendo en este concepto las de visita turística, paseo, acampada, baño, caza, pesca y marisqueo, actividades concentradas en la franja litoral este del municipio –especialmente en Los Jameos del Agua, Cueva de Los Verdes, Caletón Blanco y casco de Órzola-, en el casco de Haría y en el mirador del Río y su entorno.

La visita incontrolada de cientos de miles de personas, hasta un millón anual visitan la Cueva de Los Verdes, causan problemas de sobrecarga en toda la franja litoral, y especialmente en los complejos dunares de la costa norte, de tanto valor ecológico como fragilidad, y en los saladares. La coexistencia de tan elevado número de turistas con poblaciones animales y vegetales especialmente sensibles puede acabar con estas poblaciones y así será si no se regula mínimamente la actividad humana. El vertido de basuras, pisoteo de la vegetación, molestias a la avifauna, etc. no pueden tampoco pasar desapercibidas. La pesca, la caza y el marisqueo, practicadas por aficionados que han perdido hace tiempo el sentido de respeto que producía la íntima vinculación entre sustento y conservación de las capacidades de los recursos, sitúan sus efectos en niveles de esquilmación efectiva y drástica de unos recursos difícilmente recuperables.

Sin embargo, el control de estas actividades escapa en gran medida de las posibilidades ordenadoras de un instrumento como el plan general, cuyas competencias se ciñen a las cuestiones urbanísticas.

1.3 POBLAMIENTO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

1.3.1 Una dinámica socioeconómica en recuperación.

Sin duda uno de los factores que han permitido la preservación del patrimonio natural y cultural del municipio ha sido la profunda crisis que a partir de los primeros años 70 afectó a la agricultura. Haría pasó de tener algo más de 4300 habitantes en 1960 a 2661 en 1980 y 2851 en 1991; sólo 916 personas conformaban la población activa del municipio en este último año, algo más de un tercio de la población. Estas cifras hablan por sí solas del desgaste poblacional que supuso el fin de la economía autárquica y la introducción del turismo como principal actividad económica de la isla.

	Población en			Proyección por extrapolación de la población de los núcleos de Haría (2001-2014) (Tasa de Crecimiento Anual Acumulada)											
	1991	2001	TCAA	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ARRIETA	349	706	7,2995	758	813	872	936	1004	1077	1156	1240	1331	1428	1532	1644
CHARCO DEL PALO	8	72	24,573	90	112	139	173	216	269	335	418	520	648	807	1006
GUINATE	32	37	1,4624	38	38	39	39	40	40	41	42	42	43	43	44
HARIA	1.026	1166	1,2873	1181	1196	1212	1227	1243	1259	1275	1292	1308	1325	1342	1359
MÁGUEZ	570	615	0,7627	620	624	629	634	639	644	649	654	659	664	669	674
MALA	320	454	3,5596	470	487	504	522	541	560	580	601	622	644	667	691
ÓRZOLA	106	242	8,6052	263	285	310	337	366	397	431	468	509	552	600	652
PUNTA MUJERES	294	780	10,249	860	948	1045	1152	1270	1401	1544	1703	1877	2069	2281	2515
TABAYESCO	55	86	4,5715	90	94	98	103	108	112	118	123	129	134	141	147
YE	91	127	3,3894	131	136	140	145	150	155	160	166	171	177	183	189
HARIA (municipio)	2851	4285	4,1586	4463	4649	4842	5043	5253	5472	5699	5936	6183	6440	6708	6987

Algunos núcleos de población pierden la mayor parte de sus habitantes como es el caso de Yé que pasa de 500 en los últimos años 50 a los 70-80 actuales. Hoy la población, que ha retornado a sus máximos históricos con un total de 4.201 habitantes empadronados en 2000 y 4.894 en 2005, vive mayoritariamente del sector servicios, pero no desarrolla su trabajo en el municipio sino fuera de él. No obstante, en los últimos años, los negocios de restauración y de alquiler de apartamentos han experimentado una rápida y segura expansión, captando clientes entre la marea de visitantes que diariamente invade sus carreteras.

La expectativa de crecimiento de cara a los próximos años, de acuerdo a la proyección de población elaborada manifiesta una tendencia a la aceleración del crecimiento poblacional, basada en dos factores: por un lado el crecimiento de la demanda que se viene acelerando a partir de 1991, si entre esta fecha y 1996 la población crece en 680 habitantes, entre 1996 y 2001 crece en 754, y entre esa fecha y el 1 de enero de 2005, crece 758, lo que supone que en un periodo equivalente a los anteriores, es decir hasta 2006, alcanzaría más de 950 habitantes; por lo tanto, el crecimiento en el último quinquenio es aproximadamente un 50% superior al del primero considerado.

La proyección de población realizada, que toma como referencia los datos de 2001, como datos más fiables y completos disponibles a la hora de establecer todo tipo de comparaciones, da una población para el año 2014, eventual año límite de vigencia del PGO de 7.278 habitantes, con un crecimiento con respecto a la de 2001, último en que se tienen datos completos por núcleos y número de viviendas de 2.993 habitantes, es decir un crecimiento de casi el 70% con respecto a 2001. La fiabilidad de la proyección ha sido ampliamente respaldada hasta el momento por la evolución real de la población, así, si para 2005 se preveía una población de 5.043 habitantes, los datos oficiales a 1 de enero de dicho año daban una población de 4.894, dado que existe un desajuste entre las fechas de padrón (1 de enero) y del censo (1 de noviembre del primer año de cada década, se ve que las previsiones no andan muy apartadas de la realidad.

1.3.2 Un poblamiento concentrado.

La práctica totalidad de los habitantes de municipio se concentran en los diez núcleos de población que salpican el término. Diez núcleos que presentan dos categorías bien diferenciadas: los núcleos de interior, de origen agrícola tradicional, con una estructura que responde claramente a un crecimiento espontáneo basado en la explotación agropecuaria del suelo, y los núcleos de litoral, de reciente aparición y que responden a pautas más próximas al barrio dormitorio, a la urbanización de 2ª residencia o a la producción de apartamentos de alquiler. Estos últimos, por razones obvias de dinámica económica son los que concentran las expectativas de crecimiento urbanístico “organizado”, si bien hay que señalar que empieza a observarse una potente demanda residencial en las áreas más interesantes del suelo rústico a la que no escapan ni los núcleos del interior ni los espacios agrícolas ni naturales.

1.3.3 Dos dinámicas de crecimiento edificatorio.

Al hablar de crecimiento hemos de hablar de crecimiento “edificatorio”, destinado a la satisfacción de demandas externas de residencia temporal y/o

permanente, aunque ésta última en menor proporción. Nos encontramos ante tres tipos de demandas fundamentalmente.

La de aquellas personas que se establecen de forma definitiva en el municipio y establecen en él su residencia permanente, suelen estar vinculados familiarmente al municipio y son proporcionalmente pocos y se distribuyen por todos los núcleos. Esta demanda se ha traducido en un incremento de población de 1.434 habitantes entre 1991 y 2001.

La de las personas que pretenden ofrecer alojamiento temporal a turistas interiores o foráneos y que edifican complejos de apartamentos (entre 1 y 10 unidades por lo general aunque existen algunos complejos con número superior) en los núcleos del litoral o acondicionan edificios de interés patrimonial para casas u hoteles rurales.

La de las personas, de la isla o foráneas, que pretenden edificar una residencia temporal en algún lugar aislado y de interés paisajístico y natural.

Al hablar de crecimiento edificatorio nos hemos referido fundamentalmente al residencial, dado que este ocupa la inmensa mayoría de la nueva edificación, sólo los nuevos restaurantes, presentes en los núcleos del litoral y en Haría, Mala y Yé y los establecimientos alojativos, legales o no, representan una demanda edificatoria mínimamente representativa alternativa a la residencial.

1.3.4 Dos tipos de crecimiento; dos problemáticas diferentes.

Como ya se mencionaba en el apartado anterior, el municipio presenta dos dinámicas de crecimiento bien diferenciadas, por una parte están los núcleos del litoral donde las expectativas de edificación de 2ª residencias y apartamentos dieron origen a varias parcelaciones que han sido legalizadas por la Delimitación de Suelo Urbano vigente y que se colmatan progresivamente con residencias unifamiliares y con pequeños edificios de apartamentos -al margen de lo contemplado en la propia Delimitación y en el PIOL-. Los altos índices de edificabilidad tolerados y la ausencia de espacios libres y equipamientos están permitiendo la consolidación de unos núcleos infradotados y sobredensificados, de escasa calidad ambiental, en contraste con las magníficas condiciones del entorno en que se asientan.

Tabla III: Variación de población por entidad de población (1991-1996)

	Año 1991	% Sobre total	Año 1996	% Sobre total	Variación	% Variación
HARIA	2851	-	3531	-	-	-
ARRIETA	349	12,24	541	15,32	192	55,01
CHARCO DEL PALO	8	0,28	56	1,59	48	600,00
GUINATE	32	1,12	38	1,08	6	18,75
HARIA	1.026	35,99	1.079	30,56	53	5,17
MÁGUEZ	570	19,99	594	16,82	24	4,21
MALA	320	11,22	419	11,87	99	30,94
ÓRZOLA	106	3,72	175	4,96	69	65,09
PUNTA MUJERES	294	10,31	496	14,05	202	68,71
TABAYESCO	55	1,93	67	1,90	12	21,82
YE	91	3,19	66	1,87	-25	-27,47

FUENTE: INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC): Censo de Población y Vivienda, 1991 y Encuesta de Población de Canarias, 1996

En la tabla anexa se observa como los núcleos donde más crece la población en términos absolutos y relativos es en los núcleos de litoral. A este crecimiento poblacional hay que sumarle el alojativo turístico que hace que allí donde los crecimientos absolutos de población no son altos, caso de Charco del Palo, los establecimientos alojativos tengan un papel muy importante en el crecimiento edificatorio, 52 apartamentos con 166 plazas y un hotel con 18 plazas se ubican en este núcleo, frente a un total de 48 habitantes fijos y un total de 158 viviendas; vemos pues como este núcleo se configura de un modo muy claro como un núcleo de 2ª residencia.

Los núcleos de interior en cambio soportan una presión menor y más selectiva, que afecta también al Suelo Rústico, la que ejercen los demandantes de 2ª residencias rurales, que buscan una zona con servicios mínimos para instalarse y la de los propietarios de suelo que ven en este tipo de clientes la posibilidad de un rendimiento económico seguro para sus terrenos. Operaciones de parcelación señaladas se han realizado o intentado en Haría, -en torno y utilizando como reclamo la residencia de César Manrique-, en Guinate, en Yé y en Mala. Todos estos núcleos sufren la presión de este tipo de residencias temporales, con especial incidencia en Mala, que también afecta al Suelo Rústico especialmente en el entorno inmediato del Malpaís de la Corona y en el sector de Tabayesco-Arrieta-Mala. Éste es posiblemente el problema más grave que afecta al término municipal.

1.3.5 La situación económica

Lanzarote presenta una economía altamente condicionada por el desarrollo del sector turístico. Este desarrollo de la economía de la isla ha favorecido que el sector agrario pase a un segundo lugar, cubriendo ante todo una demanda paisajística del sector turístico. Los índices de población dedicada a la agricultura son de los más bajos del Archipiélago. La escasa dimensión de la Isla y su relieve poco acusado, así como una buena red de carreteras hace posible el desplazamiento de la población sin abandonar su residencia, favoreciendo el acceso al trabajo en aquellas zonas donde éste se desarrolla (zonas turísticas costeras y Arrecife). Por otro lado, la gran calidad paisajística, que está siendo valorada por la población, ha provocado el desarrollo de un fenómeno incipiente de segunda residencia y de abandono de la capital insular. El viñedo es el único cultivo de la isla que no sigue la tónica decreciente de este sector en la isla, si observamos la superficie dedicada a cada cultivo.

En el caso de Haría la situación es similar al resto de la isla. El cultivo que mayor superficie presenta es el viñedo con 268 hectáreas, de las que 265 son uva para vino. Le siguen la chumbera para cochinilla con 100 hectáreas, que es un producto con Denominación de Origen cuyo Consejo Regulador tiene su sede en el núcleo de Mala. Después le siguen los tubérculos con otras 100 hectáreas (50 ha. de papa temprana, 40 ha. de papa de media estación y 10 de tardía). Sin embargo, estos cultivos están en gran parte en desuso, sobre todo los de chumbera y los de viña, que no están en producción. Otro tanto sucede con la cabaña ganadera, que ha sufrido un fuerte retroceso en los últimos años. La pesca no tiene apenas relevancia salvo como actividad recreativa.

La construcción y la transformación de productos agroalimentarios para el consumo interior conforman la escasa representación del sector secundario en el municipio, complementado por la artesanía.

Finalmente, el sector con mayor empuje es el sector servicios, basado en dos pilares fundamentales: la restauración, que se nutre de la corriente de visitantes que se interesa en conocer el municipio y los centros turísticos, y el alojamiento turístico, legal o clandestino. La estructura comercial es muy débil y ligada a los consumos internos y, sólo muy minoritariamente a los visitantes.

En resumen el municipio tiene una estructura económica débil, que genera un reducido número de puestos de trabajo y de actividad. Gran parte de su población activa trabaja en otros municipios y principalmente en el sector servicios, por lo que Haría se ha venido configurando como un municipio residencial; se trata de un municipio con un pasado rural reciente que se está viendo arrastrado por el desarrollo de la actividad turística de la isla, siendo uno de los grandes lugares de paso para los turistas de la isla.

La actividad económica se concentra en Haría como centro comarcal y en Arrieta, Punta Mujeres y Órzola, donde se ubican la mayor cantidad de actividad ligada al alojamiento turístico y la restauración.

1.4 LA SITUACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA

1.4.1 El PIOL y el papel de Haría en el contexto insular.

El PIOL configura prácticamente el municipio como un Sistema General del Medio Físico y del Paisaje; éste es el carácter que implícitamente le otorga a través de sus determinaciones. Aproximadamente un 90% del suelo municipal ha sido calificado directamente por el PIOL como Suelo Rústico de Protección frente a un 60% de media en la isla; los usos a desarrollar en los núcleos de población son básicamente residenciales, complementados por dotaciones propias y con limitadas posibilidades de alojamiento turístico en los núcleos de litoral y en el núcleo de Haría.

Así, pues, el municipio se configura como un territorio esencialmente rural, destinado a cumplir un papel de equipamiento complementario al turismo dado su gran interés y singularidad paisajísticas.

1.4.2 La delimitación de Suelo Urbano-núcleos de litoral

El 29 de Marzo de 1993 la CUMAC aprobaba definitivamente una Delimitación de Suelo Urbano de los núcleos de litoral (en adelante DSUNL) en Haría. Esta delimitación fue aprobada pese a que no se ajustaba al PIOL y a que contaba con un informe negativo de la Dirección General de Costas. Las ordenanzas contenidas en la DSUNL otorgan unas edificabilidades muy elevadas lo que está creando unos núcleos sobredensificados, al margen de que en ocasiones, las ordenanzas son claramente sobrepasadas; la inexistencia de zonas libres y espacios verdes y de suelo para equipamiento amenaza con convertir estos núcleos, y especialmente los de Órzola y Punta Mujeres en poblaciones de pésima calidad ambiental

1.4.3 La delimitación de Suelo Urbano-núcleos de interior.

En el año 1995 el Ayuntamiento de Haría decide emprender la redacción de una Delimitación de Suelo Urbano de los núcleos de interior, con el objetivo de concretar aquellas zonas que de acuerdo a la legislación urbanística cumplen las condiciones exigidas para ser clasificados como urbanas. Dicha delimitación no se concebía como

sustitutoria del planeamiento general municipal, un instrumento indispensable para orientar el correcto desarrollo del municipio y para obtener los suelos necesarios para dotaciones y equipamientos. Se planteaba pues con un cierto carácter transitorio que limitaba claramente su carácter y objetivos.

En este sentido se planteó dotar al Suelo Urbano clasificado de una normativa de edificación que hiciera posible el crecimiento de los núcleos garantizando la preservación de sus características y que no coartara sus posibilidades de ordenación futuras. La ordenación vigente se basa en la conservación de la estructura parcelaria y de accesos y circulación tradicionales, base de la configuración actual de los núcleos tradicionales; se limita la capacidad de segregación parcelaria a los límites impuestos por el PIOL y se conserva íntegro, con ligeras correcciones, el sistema de circulaciones internas. La normativa se basa en la limitación de la capacidad de edificar en una parcela en función de su tamaño, en una negación de la zonificación quizá heterodoxa, pero que se corresponde muy directamente con las características de los núcleos. Para garantizar la posibilidad de ordenar los núcleos de cara al futuro, la normativa restringía la ocupación de los frentes de parcela, de modo que fuera posible más adelante, la apertura de nuevas vías.

La delimitación tenía también como fin la resolución de varios problemas de vialidad y tránsito que tiene planteados el municipio en la travesía de sus núcleos tradicionales y el establecimiento de medidas de protección para el patrimonio edificado del municipio.

Suspendida su aprobación por acuerdo de la CUMAC de 21 de junio de 1995, no fue hasta el año 2.000 que entró en vigor de forma definitiva, tras ser subsanados los reparos

1.4.4 Patrimonio, turismo rural y senderismo.

El Plan Especial de Senderos Turístico-Recreativos de la isla de Lanzarote (en adelante PESTR) nació con la intención de dotar de contenido positivo a las determinaciones del PIOL sobre protección de los valores del patrimonio natural y cultural de Haría a través de uno de los desarrollos previstos por el propio PIOL. Este Plan somete a los elementos catalogados a un régimen de protección y propone un programa de actuación que pretende dotar de nuevos contenidos funcionales al patrimonio catalogado, como camino necesario para su preservación; algunas de las propuestas de este planeamiento de desarrollo modifican las del Plan Insular, por cuanto se propone la creación de alojamientos rurales en el gran número de viviendas y edificaciones en ruina en Yé, Máguez y Haría. Esta propuesta parte del convencimiento de que sirve de muy poco proteger si no existe una actividad económica o una subvención que permita sostener la protección; en este caso es el senderismo y el turismo rural la actividad que podría dar contenido económico y funcional al patrimonio rural de la isla.

El plan no llegó a aprobarse definitivamente, sin embargo sus planteamientos sirvieron para emprender la rehabilitación de varios caminos tradicionales y de confeccionar un primer inventario

de protección de elementos de valor patrimonial.

1.4.5 Espacios Naturales y Bienes de Interés Cultural

La existencia de Espacios Naturales y de Bienes de Interés Cultural en el municipio constituye una importante condicionante a la hora de ordenar, Tanto en uno como en otro caso se produce una importante limitación en cuanto al nivel de intervención. De acuerdo a la legislación de Patrimonio Histórico estos ámbitos quedan sometidos a un régimen de protección desde el momento de su incoación como BIC, por lo que no pueden realizarse intervenciones directas que afecten su morfología ni valores, ni cambios de alineaciones ni apertura de nuevos viales que les afecten directamente ni a su entorno de protección. En el caso de los espacios naturales, el plan ha de limitarse a su categorización como suelo rústico de protección natural con el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el Plan General.

1.5 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL. SÍNTESIS DE INFORMACIÓN POR UNIDADES DE PAISAJE

El esquema metodológico planteado hace especial hincapié en un estudio global sobre la situación actual del medio, la distribución territorial de los usos y su evolución pasada y prevista, que permita dilucidar los procesos que actúan sobre el territorio y elaborar estrategias de actuación apropiadas. Las conclusiones generales de dichos estudios han sido expuestas en los apartados anteriores. Sin embargo cabe hacer una segunda lectura o una segunda síntesis de dicha información, extrayendo conclusiones diferenciadas para cada sector homogéneo identificado. Una fase sintética en la que esta información se concreta para cada unidad homogénea detectada, que deberá corresponder, en principio, con una unidad de ordenación. Cada una de estas unidades queda caracterizada en base a la información elaborada a través de los estudios analíticos disciplinares.

Esta caracterización, que es la que a continuación se expone incluye además la determinación de una serie de variables de interés para la futura asignación de usos. Estas variables son las siguientes:

- Calidad Ambiental: se valora la presencia de valores dignos de ser preservados y su integración en un entorno adecuado; se valora asimismo la importancia del sector dentro del entorno estudiado o fuera de él. Esta importancia puede deberse a factores muy variados, desde su valor paisajístico a su visibilidad, la presencia de valores ecológicos de gran interés, presencia de valores singulares y/o exclusivos, etc.

- Estado actual: situación en la que se encuentra el sector en relación con el óptimo previsible.

- Fragilidad: capacidad del medio de ser alterado por factores exógenos. Dada la variedad de posibles acciones, y la consiguiente dificultad de valorar la fragilidad en abstracto, se ha considerado solamente la influencia de los factores que actualmente inciden sobre el área, bien entendido que la fragilidad frente a cualquier nuevo factor requiere un estudio específico.

- Capacidad de recuperación: se valoran las posibilidades del medio de volver por sí mismo a las condiciones previas a una alteración.

- Orientaciones de uso: indicaciones de tratamiento por parte del plan para recuperar la situación óptima de la zona o para mantenerla en su caso.

- Situación jurídico-administrativa: aspectos jurídico-administrativos que pueden influenciar o facilitar la gestión de la unidad.

Las unidades homogéneas detectadas son las siguientes:

1. Risco de Famara
2. Superficies de culminación:
3. Cabeceras de barranco y laderas de gran pendiente:
4. Áreas de gran pendiente recubiertas por piroclastos:
5. Peñas del Tao:

6. Coladas recientes:
7. Arenales costeros:
8. Costa baja rocosa:
9. Salinas del río
10. Intermareal de Órzola.
11. Recubrimiento de arenas antiguas
12. Pies de monte y laderas suaves
13. Cultivos sobre suelos sedimentarios de medianía:
14. Cultivos de vid en hoyos:
15. Sorribas sobre coladas:
16. Cultivos sobre sedimentos:
17. Los jameos.
18. Cauces de barrancos
19. Áreas urbanizadas y/o muy alteradas

La caracterización de estas unidades se expone a continuación.

1.5.1 Risco de Famara.

1. Descripción, geología y geomorfología: El acantilado de Famara está formado por basaltos tabulares de la Serie I, con niveles intercalados de piroclastos y almagres. Junto con el macizo de los Ajaches son las dos formaciones más antiguas de la Isla. Modelados por la erosión marina alcanzan pendientes muy elevadas. A su pie se encuentra una potente formación coluvial de grandes bloques y cantos heterométricos cementados superficialmente por costras calcáreas. Todo el conjunto se encuentra profundamente recortado por barranquillos, cárcavas y ríogolas que puntualmente muestran una incipiente jerarquización.

2. Sustrato: Rocoso basáltico en las cotas superiores, sedimentos de distinta dimensión en las inferiores.

3. Pendiente: Muy elevada, casi vertical en el cantil; elevada en el resto, lo que se traduce, en los pies de monte, en una gran movilidad

4. Características climáticas: Expuesto a barlovento sufre la acción de los alisisos, con formación de brumas en las cotas superiores donde se registra un importante índice de humedad ambiental. Por su altura posee la mayor variabilidad climática de la isla apreciándose el gradiente de temperaturas decreciente con la altitud y la influencia del "spray" marino en la base.

5. Vegetación y flora: Se trata de un enclave de muy alta calidad florística, donde se concentra la mayoría de los endemismos canarios presentes en la isla, incluyendo endemismos insulares y locales. Una pequeña muestra de ello puede ser la relación de especies siguiente: *Plantago famarae*, *Convolvulus lopezsocasi*, *Thymus origanoides*, *Helichrysum gossypinum*, *Helichrysum monogynum* y *Reichardia famarae*, pero a la que podría añadirse muchas otras plantas.

En esta unidad se encuentran representadas la práctica totalidad de las comunidades vegetales climácicas de Lanzarote, pues desde la costa a la cumbre aparecen saladares, arenales, cinturón halófilo costero de roca, tabaibal dulce y bosque termófilo. Es en esta unidad donde aparecen refugiados los últimos restos de bosque termófilo de la isla.

También hay que citar comunidades rupícolas y matorrales de sustitución como el tabaibal amargo y el matorral de algoaera y mato. En las zonas más escarpadas del Risco se refugian especies rupícola-fisurícolas adaptadas a resistir grandes pendientes y escaso substrato. Es aquí donde crecen la mayoría de los endemismos, lejos de verse afectados por el ganado caprino y los efectos transformadores del territorio llevados a cabo por el hombre. En los pies de montes se observa un mayor dominio de la tabaiba amarga y otras plantas agresivas, capaces de recolonizar constantemente el substrato que con cierta frecuencia se desplaza ladera abajo sepultando y arrastrando a las especies ya arraigadas. En las zonas llanas es el matorral de algoaera y mato el que domina, pues el tipo de substrato y la presión del ganado no han permitido hasta ahora el desarrollo del tabaibal dulce, que queda relegado a las coladas derramadas ladera abajo y en los riscos de la franja superior.

6. Fauna: Por su morfología acantilada posee unas condiciones ideales para la nidificación y como oteadero para las rapaces, razón por la cual se pueden encontrar nidificando en este lugar el halcón de Berbería o Tagorote (*Falco pelegrinoides*), el halcón de Eleonor (*Falco eleonora*), el águila pescadora (*Pandion haliaetus*), y hasta fechas recientes la aguililla (*Buteo buteo*) y el guirre (*Neophron percnopterus*). Son de destacar las poblaciones de aves marinas como gaviotas patiamarillas (*Larus cachinnans atlantis*), petrel de Bulwer (*Bulweria bulwerii*), pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*), paíño de Madeira (*Hydrobates pelagicus*) y pardela chica (*Puffinus assimilis borealis*). Así mismo son notables las poblaciones de palomas de bravía (*Columba livia*), principales presas de los halcones.

Es destacable el papel que juega esta unidad en la ruta migratoria de las aves europeas y africanas que tienen en esta zona un punto de paso y descanso. Motivos todos estos para considerarla como de importancia capital para la avifauna tanto en el ámbito nacional como internacional.

7. Grado de antropización: Bajo, por la inaccesibilidad; ha afectado a la composición de las comunidades vegetales debida al pastoreo si bien, tras la desaparición de dicha actividad las comunidades vegetales se recuperación.

8. Actividades y aprovechamientos: En el pasado el acantilado fue sometido a una importante explotación de orchilla y a la tala de las especies leñosas para combustible por lo que no quedan prácticamente árboles ni arbustos en la unidad. También fue un área sometida a un intenso pastoreo.

9. Patrimonio: Es de destacar el patrimonio natural que alberga este enclave, donde se localiza la mayor concentración de endemismos por unidad de superficie de Canarias.

10. Impactos: Tendido de abastecimiento eléctrico y de agua a la isla de La Graciosa, pista de Famara a Las Salinas.

11. Calidad ambiental: Muy alta.

12. Estado actual: Bueno, posiblemente sea el área de la Isla en que los ecosistemas se recuperan más rápidamente, aproximándose a su estado climático.

13. Fragilidad: Baja, dada su inaccesibilidad.

14. Capacidad de recuperación: Baja.

15. Orientaciones de uso: protección

16. Situación administrativa: Propiedad pública, del Ayuntamiento de Haría. Incluido en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo. Suelo Rústico de Protección ecológica según el Plan Insular

1.5.2 Superficies de culminación.

1.- Descripción, geología y geomorfología: terrenos alomados de escasa pendiente situados en la cumbre de la isla entre 450 y 600 mts de altitud; en su mayor parte fueron enarenados y en ocasiones sorribados. En algunas zonas se encuentran pitones basálticos de la Serie I puestos al descubierto por la erosión gracias a su mayor resistencia respecto a los materiales circundantes.

2.- Sustrato: suelos de escaso desarrollo y muy encalichados; más profundos en las áreas centrales se van empobreciendo a medida que se acercan a las laderas..

3.- Pendiente: 0-10 %

4.- Clima: continuo azote de los vientos con gran aporte de humedad atmosférica.

5.- Vegetación y Flora: Estas superficies de las cotas superiores de la isla están ocupadas por los matorrales húmedos, como es el matorral de tojio (*Asteriscus intermedius*), enriquecido con vinagreras (*Rumex lunaria*). Sobre los suelos más alterados y pobres de la zona del Mirador del Río se asienta un pequeño matorral de rama cría (*Helianthemum canariense*). Al sur de esta unidad, en la zona del Bosquecillo de Haría y alrededores, existen varias plantaciones de pinos y acacias de éxito diverso según orientación, exposición al viento dominante y calidad del suelo.

6.- Fauna: Se trata de una zona en la que predominan las especies de la avifauna más adaptadas a las zonas llanas como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), y la terrera marismeña (*Calandrella rufescens polatzeki*) y algún alcaudón (*Lanius excubitor*). Se pueden observar, en tránsito, especies que nidifican en el macizo de Famara como el halcón tagorote (*Falco peregrinoides*), halcón de Eleonor (*Falco eleonora*), palomas (*Columba livia*), gaviotas (*Larus cachinnans atlantis*), y cernícalos (*Falco tinnunculus*). Como esta unidad es zona de descanso de las gaviotas por su proximidad a las colonias reproductoras del Risco. Otras especies que se pueden observar son el lagarto Atlántico (*Gallotia atlántica atlántica*), y el perenquén rugoso o majorero (*Tarentola angustimentalis*), así como conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y erizos (*Atelerix algirus*).

7.- Grado de Antropización: Muy alto. La totalidad de la componente biótica natural del paisaje ha desaparecido y los suelos han sido alterados para el uso agrícola, salvo en los afloramientos rocosos.

8.- Actividades y Aprovechamiento: Fue utilizado como área de cultivo agrícola de secano donde se producían papas y cereales. En la actualidad la mayoría de los

cultivos están abandonados y solo perviven algunas parcelas, en su mayoría dedicadas al cultivo de la papa. Pastoreo bastante intenso; caza en temporada.

9.- Patrimonio: La transformación del territorio para su uso agrícola ha producido un paisaje de cierto interés por la integración entre obra agrícola y el paisaje subyacente que debe ser conservada como integrante de la identidad natural y cultural de la isla. Localizaciones de paneles con grabados en los afloramientos rocosos.

10.- Impactos: el abandono de los terrenos ha producido la desaparición de la capa de protección de picón y con ella la erosión de los suelos, muy intensa en algunas zonas. Se registra ruderalización de algunas zonas por destrucción de su vegetación natural.

11.- Calidad Ambiental: alta en los enarenados que se conservan, tanto por su valor paisajístico como natural, y en los afloramientos rocosos. Muy baja en los enarenados que se han deteriorado donde la pérdida de suelo es impresionante. No obstante, los enarenados son similares a los de cualquier otra zona de Lanzarote por lo que su valor ha de ser calibrado en el efecto de conjunto en la isla.

12.- Estado Actual: Bueno en los afloramientos y en las áreas que conservan el enarenado, el resto en diversos grados de deterioro dependiendo de la fecha de su abandono.

13.- Fragilidad: muy alta; sin labores de mantenimiento la destrucción de la unidad es inevitable.

14.- Capacidad de recuperación: nula; cualquier recuperación tendría que ser enteramente artificial (sorriba).

15.- Orientaciones de uso: protección de la actividad agrícola o, en su defecto de las obras de conservación del suelo (enarenados, muros).

16.- Situación administrativa: En su mayor parte es de propiedad privada, si bien algunos sectores, en la zona del Bosquecillo de Haría y en la de la Batería del Río se encuentran suelos de propiedad pública, del Cabildo de Lanzarote y dedicados a la repoblación, los primeros, del Ayuntamiento de Haría los segundos. Suelo Rústico de Protección Paisajística según el Plan Insular

1.5.3 Cabeceras de barranco y laderas de gran pendiente.

1.- Descripción, geología y geomorfología: vertientes labradas por la erosión torrencial remontante que pone al descubierto la estructura de los materiales de la Serie I que conforman el macizo.

2.- Sustrato: coladas basálticas, piroclastos y pitones de la Serie I.

3.- Pendiente: superior al 60%

4.- Clima: incidencia variable de los vientos del Noreste dependiendo de las orientaciones de las vertientes, la carga de humedad es generalmente menor que en los lomos y disminuye con el descenso de cota. a medida que aumentan las condiciones de aridez.

5.- Vegetación y Flora: Están ocupadas principalmente por el matorral de tojio y vinagrera, aunque las zonas menos expuestas al viento húmedo del noreste aparecen cubiertas por el tabaibal amargo. En las cabeceras más abiertas, con más suelo, se

registra un aumento de la cobertura, con la presencia puntual de palmeras y la pervivencia de frutales como higueras y almendreros. Los afloramientos rocosos de las laderas más pendientes sustentan las comunidades rupícolas. En algunos lugares como la cabecera del Valle de Malpaso y Barranco Chafarís o en Filo del Cuchillo, se han realizado plantaciones de pinos que presentan un escaso desarrollo.

6.- Fauna: Se trata de una unidad destacable desde el punto de vista de la avifauna. La presencia de paredes descarnadas con la roca al descubierto, grietas y riscos proporcionan lugares de nidificación y oteaderos para rapaces diurnas y nocturnas destacando los cernícalos (*Falco tinnunculus dacotiae*), guirres (*Neophron percnopterus*), lechuzas (*Tyto alba gracilirostris*), y otras aves como cuervos (*Corvus corax*), vencejos (*Apus unicolor*), palomas bravía (*Columba livia*) y perdices (*Alectoris barbara*) en las zonas de menor pendiente. El resto de la fauna es generalista no diferenciándose demasiado de la existente en las unidades colindantes.

7.- Grado de Antropización: Bajo por su escaso potencial productivo. El pastoreo ha tenido una incidencia notable sobre las comunidades vegetales; la caza y los animales asilvestrados sobre la fauna.

8.- Actividades y Aprovechamiento: En la actualidad registran algo de pastoreo, en franca regresión y caza.

9.- Patrimonio: sin elementos destacables.

10.- Impactos: empobrecimiento de la vegetación por pastoreo.

11.- Calidad Ambiental: media, en general no presenta grandes valores ni deterioros ni especiales singularidades. Sin embargo, ciertas zonas presentan una calidad alta por su visibilidad y valores paisajístico, como telón de fondo de las Vega de Guatiza, Arrieta, Haría, etc; también por las comunidades vegetales y animales que alberga.

12.- Estado Actual: bueno en general, sin embargo presenta áreas muy erosionadas debido a la pérdida de cobertura vegetal.

13.- Fragilidad: baja, por su inaccesibilidad.

14.- Capacidad de recuperación: baja, disminuyendo conforme lo hace la cota.

15.- Orientaciones de uso: protección

16.- Situación administrativa: en su mayoría son de propiedad privada, si bien se registran sectores de propiedad pública. Suelo Rústico de Protección Paisajística según el Plan Insular

1.5.4 Áreas de gran pendiente recubiertas por piroclastos.

1. Descripción, geología y geomorfología: Acumulaciones de escorias, piroclastos y lapillis parcialmente soldados en torno a las bocas de emisión de los distintos conjuntos eruptivos, formando edificios de variadas dimensiones.

2. Sustrato: Productos escoriáceos escasamente transformados.

3. Pendiente: mayor del 60%, salvo el fondo de algunos cráteres que presentan pequeños llanos en su fondo.

4. Características climáticas: Gran exposición a los alisios dada su posición preeminente en el relieve con importantes efectos de "asocamiento" en el interior de los cráteres más importantes.

5. Vegetación y Flora: Áreas estas dominados por el matorral de tojio, especialmente enriquecido con vinagreras, que presentan un escaso desarrollo. Localmente se encuentra asociado con el matorral de tabaibas amargas. En lugares intensamente pastoreados y orientados al norte abunda *Asteriscus intermedius* y en los afloramientos rocosos especies rupícolas.

6. Fauna: En aquellos conos de consistencia rocosa y más inaccesibles como pueden ser los cráteres de La Cerca, La Corona y La Quemada de Orzola se pueden encontrar nidificando especies como la lechuza (*Tyto alba gracilirostris*) y el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus dacotiae*). Estando presentes de la fauna vertebrada terrestres el lagarto Atlántico (*Gallotia atlántica atlántica*) y el eslizón mayorero (*Chalcides simonyi*). En los fondos de los cráteres donde existe vegetación de mayor porte y gran número se pueden encontrar especies como conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y ratas (*Rattus rattus*), que sirven de principal presa para las rapaces.

7. Grado de Antropización: Muy bajo en general. No obstante se registran usos de carácter puntual. En el fondo de los cráteres del complejo La Cerca-Los Helechos se registran evidencias de haber sido objeto de cultivo en el pasado, el fondo del cráter de La Cerca ha sido alterado completamente por su uso como vertedero. En La Quemada de Órzola hubo un redil de ganado.

8. Actividades y aprovechamientos: El cráter de La Cerca está siendo usado como vertedero, destruyendo un interesante espacio de gran interés natural. Los flancos de La Cerca-Los Helechos registran un intenso pastoreo con importantes influencias sobre las comunidades vegetales. En los flancos de La Corona podemos encontrar varias extracciones de picón.

9. Patrimonio: Aljibe de La Corona en las faldas de este volcán.

10. Impactos: Vertedero en el fondo del volcán de La Cerca; extracciones de piroclastos en las faldas de La Corona. Durante el periodo de caza, los cráteres de la Corona y La Quemada de Órzola y sus aledaños, son considerados por los practicantes de este deporte como uno de los núcleos más importantes de Perdiz moruna (*Alectoris barbara*) y conejo (*Oryctolagus cuniculus*). A pesar de sus fuertes pendientes las laderas de este cono, formado por frágiles escorias volcánicas, sufren los embates de numerosas pisadas que se plasman en multitud de derrubios de pequeña entidad pero de gran impacto considerados en conjunto.

11. Calidad Ambiental: Muy alta por su presencia en el paisaje y belleza paisajística. Constituyen puntos de referencia obligados en el paisaje del Norte de Lanzarote No obstante, su valor queda atenuado por la abundancia de conos en la geografía insular.

12. Estado Actual: Bueno salvo los impactos señalados.

13. Fragilidad: Alta frente a los usos más agresivos que se desarrollan sobre ellos: extracciones y vertidos. El tránsito por las laderas más inestables puede causar señales impactantes en el paisaje.

14. Capacidad de Recuperación: Baja, dada la ausencia de suelos.

15. Orientación de uso: Protección; limitación de la caza, el pastoreo y el tránsito en las laderas; erradicación de canteras y vertederos.

16. Situación Administrativa: Propiedad privada con parcelas de tamaño medio y grande, salvo el Volcán de La Corona que es propiedad pública; Suelo Rústico de Protección Paisajística según el Plan Insular.

1.5.5 Peñas del Tao.

1. Descripción, geología y geomorfología: Colada caótica de la que surgen grandes bloques; bastante meteorizada es refugio de una densa vegetación.

2. Sustrato: Suelos superficiales formados por los productos de meteorización de los materiales volcánicos que se acumulan en hoyas, rellanos y fisuras.

3. Pendiente: Muy variable y accidentada en la pequeña escala.

4. Clima: Experimenta la influencia de los alisios y la insolación se encuentra mitigada por la formación de nubes de condensación que con frecuencia cubren la zona. Las características orográficas permiten la existencia de umbrías, socos y acumulaciones puntuales o zonales de suelo que dan abrigo y sustento a una densa vegetación.

5. Vegetación y Flora: La vegetación está constituida por un tabaibal amargo de *Euphorbia regis-jubae* acompañado de diversas especies del piso inferior, como son: verodes (*Kleinia neriifolia*), espinos blancos (*Lycium intricatum*), aulagas (*Launaea arborescens*), matos de risco (*Lavandula canariensis*), cerraja (*Sonchus pinnatifidus*), esparraguera (*Asparagus arborescens*), duraznillo (*Ceballosia fruticosa*) y otras. Sobre esta base general se desarrolla un palmeral de *Phoenix canariensis* de cierta entidad. De forma puntual se puede observar algún ejemplar de *Maytenus senegalensis*.

6. Fauna: Estas formaciones tienen unas condiciones de umbría y humedad que han determinado la aparición de una vegetación amplia destacando de entre ella el palmeral (*Phoenix canariensis*) laxo que cubre la unidad. Estas características son determinantes para que esta sección del Malpaís sea la que cuente con los más altos valores de diversidad de microfauna, muchas de ellas exclusivas de ella, sobresaliendo los moluscos *Hemicycla aspersa*, *H. sarcostoma* y *Limax flavus* junto a los miriápodos *Scolopendra morsitans* y *Ommatoiulus moreleti*. Los vertebrados se hallan bien representados por dos especies de aves el herrerillo (*Parus caeruleus degener*) y la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), a las que hay que sumar numerosas parejas de lechuza común (*Tyto alba gracilirostris*) y cernícalo (*Falco tinnunculus dacotiae*). La abrupta y caótica orografía del espacio, con numerosas anfractuosidades y oquedades, permite la existencia de pequeñas colonias de pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*) y, posiblemente, de parejas aisladas de petrel de bulwer (*Bulweria Bulwreii*) y pardela chica (*Puffinus assimilis*).

7. Grado de antropización: Medio-bajo. En las cotas superiores de la unidad aparecen cultivos en rellanos de vid e higueras.

8. Actividades y aprovechamiento: El pastoreo que fue la actividad más importante en el área ha sido abandonado dado lo abrupto del terreno al igual que la agricultura por lo que toda la zona está inmersa en un proceso de recolonización natural. Como singularidad se registra el aprovechamiento de los materiales de algunas

Peñas, como material de construcción y la presencia de rediles que utilizan las peñas como asocamiento.

9. Patrimonio: Edificaciones tradicionales aisladas, cultivos en rellanos, estructura de muros que delimitan el dominio público y privado.

10. Impactos: Edificaciones no tradicionales, pistas, movimientos de tierras puntuales; todos ellos en las proximidades de la carretera Arrieta-Órzola por el interior.

11. Calidad Ambiental: Muy alta. Presencia de interesantísimas formaciones volcánicas, de ecosistemas próximos al clímax y de un paisaje de gran interés escasamente alterado. Relieve con muy pocos referentes en las islas.

12. Estado actual: Muy bueno.

13. Fragilidad: Baja, frente a los usos permitidos en la zona.

14. Capacidad de recuperación: Alta, dada la presencia de suelos, umbrías, protección de los vientos y buenas condiciones climáticas.

15. Orientación de uso: Protección; control de las edificaciones que están surgiendo en la unidad y recuperación de impactos.

18. Situación Administrativa: Propiedades públicas y privadas con parcelas de tamaño medio y grande; Suelo Rústico de Protección de Valor Ecológico según el Plan Insular.

1.5.6 Coladas recientes.

1. Descripción, geología y geomorfología: Coladas recientes, en la que se alternan fases muy pedregosas y escoriaceas con otras fluidas, poco meteorizadas, cubiertas por un denso tabaibal, y un profuso recubrimiento liquénico.

2. Sustrato: Coladas escoriaceas muy poco meteorizadas y lisas (lajiares), poco meteorizadas, con formación de suelos fisurales de escaso espesor en algunas zonas y sin suelos, en otras.

3. Pendiente: 0 - 5% con zonas caóticas.

4. Clima: Fuerte incidencia de los vientos dominantes del noreste, y condiciones de considerable aridez que aumentan con la proximidad a la costa donde se registra una considerable incidencia del "spray" marino.

5. Vegetación y Flora: Las coladas que han mantenido su estructura, sin sufrir transformación por acción humana, como el Malpaís de la Corona, están ocupadas por un tabaibal dulce de *Euphorbia balsamifera*. En los lugares más pastoreados, junto con este tabaibal crecen un mayor número de especies agresivas como las tabaibas amargas, aulagas, verodes y otras. En zonas próximas a la costa se produce un aumento de especies halófilas.

6. Fauna: Las zonas de malpaís que miran principalmente hacia el noreste – Malpaís de La Corona- se ven afectados por la incidencia de los vientos que elevan la humedad relativa favoreciendo el desarrollo de un ambiente con una mayor diversidad biológica, así como por tener una vegetación más cercana al climáx permitiendo la expansión en esta unidad de una microfauna muy adaptada a estas circunstancias. Son destacables las especies como el saltamontes *Dericorys lobata lobata* subespecie endémica de las Islas Orientales, los coleópteros *Argoleus crenatus freyanus*, *Nesarpalus*

solitarius y *Stenidea pilosa* endemismos de Lanzarote y Fuerteventura que crecen en los tabaibales dulces (*Euphorbia balsamifera*) característicos de esta unidad. De entre las aves destacar la pardela cenicienta (*Calonectris diomedea borealis*), la gaviota patiamarilla (*Larus cachinnans atlántis*), la perdiz moruna (*Alectoris barbara*), la lechuza común (*Tyto alba gracilirostris*), y el cernícalo (*Falco tinnunculus dacotiae*). Entre los lagartos destaca el lagarto atlántico del Malpaís de La Corona (*Gallotia atlántica laurae*), subespecie de este reducido enclave, así como, el perenquén mayorero (*Tarentola angustimentalis*) y el eslizón mayorero (*Chalcides simonyi*), endemismos ambos de las Islas Orientales.

Se puede por tanto afirmar que esta unidad reviste gran importancia desde el punto de vista de la fauna.

7. Grado de antropización: Muy bajo salvo actuaciones puntuales. Ha sido sometido a pastoreo durante generaciones, alterando la composición de las comunidades vegetales. También fueron aprovechadas las tabaibas como combustible. El uso actual se reduce al tránsito por las carreteras existentes

8. Actividades y aprovechamiento: En esta zona se halla el único reducto pastoril que pervive en el malpaís y la presencia de algunas cabañas de pastores en la zona de Las Escamas. El pastoreo tradicional ha desaparecido de la zona, que solo experimenta visitas aisladas.

9. Patrimonio: Presencia de varios yacimientos aborígenes de gran interés entorno a la zona Jameos del Agua-Cueva de Los Verdes.

10. Impactos: Vía costera Arrieta-Órzola y movimientos de tierra anexos; pista que conduce al redil de ganado. Cabañas en Las Escamas. Cabañas de Las Escamas.

11. Calidad Ambiental: Muy alta por la presencia de una formación, el tabaibal que antaño debió cubrir grandes extensiones en la isla y hoy está confinada en esta zona. Presencia de yacimientos arqueológicos.

12. Estado actual: Muy bueno salvo los impactos señalados.

13. Fragilidad: Baja frente a los usos actualmente permitidos.

14. Capacidad de recuperación: Muy baja.

15. Orientación de uso: Protección, recuperación de impactos, control del pastoreo.

18. Situación Administrativa: Propiedad pública; Suelo Rústico de Protección de Valor Ecológico según el Plan Insular.

1.5.7 Arenales costeros.

1. Descripción, geología y geomorfología: Penetraciones de materiales calcáreos triturados de origen orgánico marino, que son depositados por el mar y transportados por el viento tierra adentro en dirección Norte-Sur, formando complejos dunares de diversa entidad.

2. Sustrato: Materiales calcáreos triturados de origen orgánico marino.

3. Pendiente: Variable dada la formación de dunas; a nivel general, presentan una pendiente muy baja.

4. Clima: Fuerte incidencia del spray marino y de los vientos alisios dominantes.

5. Vegetación y Flora: Formaciones psamófilas con diferente grado de complejidad y, en todos los casos, de gran interés, donde las especies colonizadoras presentan un alto nivel de especialización. En zonas donde se acumulan grandes cantidades de arena domina el balancón (*Traganum moquinii*) formando espectaculares dunas. Mientras en los lugares donde la arena no es tan abundante, aunque llegando a formar pequeñas dunas, aparecen especies de menor porte como *Euphorbia paralias*, *Cyperus capitatus* y *Polygonum maritimum*.

En la zona de Mala se produce una compactación de las arenas en profundidad, aunque la capa superficial posea cierta movilidad. Esta característica hace que, además de las plantas citadas, la especie que domine sea principalmente el salado blanco (*Polycarphaea nivea*).

6. Fauna: Esta unidad incluye los llanos arenosos ligados fundamentalmente a la costa condicionados por la movilidad del sustrato formado mayoritariamente por sedimentos orgánicos ricos en arenas carbonatadas.

Entre las especies de aves destacar el alcarabán (*Burhinus oedicephalus insularum*), y la perdiz moruna (*Alectoris barbara*), en las zonas de jable con abundancia de balancón (*Traganum moquinii*). Es destacable la importancia que reviste esta unidad con respecto a la avifauna migratoria pudiendo encontrar aves limícolas como el zarapito trinador (*Numenius phaeopus*), el archibebe claro (*Tringa nebularia*). Entre los lacertidos destacar el lagarto Atlántico (*Gallotia atlántica atlántica*). Entre la fauna invertebrada sobresalen el dermáptero *Labidura riparica*, el dictióptero *Blepharopsis mendica* (con una coloración trípica adecuada para estos hábitats), los Hemípteros *Cydnus aterrinus*, y el *Coranus matevi*, así como los coleópteros *Cymindis discophora*, *C. marginella* endemismo de Lanzarote y Fuerteventura, *Orthomus berytensis*, *O. discors* endemismo canario de Lanzarote, Fuerteventura y Gran Canaria, y *Scarites buparius* característico de ambientes sabulícolas (arenosos), la *Pimelia lutaria* endemismo de Lanzarote y Fuerteventura, así como *Zophosis bicarinata plicata* especie endémica de canarias, subespecie de Lanzarote y Fuerteventura.

7. Grado de antropización: Elevada ocupación del litoral por actividades recreativas que producen compactación de las arenas y destrucción de la vegetación por el tránsito de vehículos en varias playas donde se permite el aparcamiento y afectación sobre las poblaciones animales y vegetales de las zonas más próximas al litoral por el tránsito de personas y por el marisqueo.

8. Actividades y aprovechamiento: Intenso uso recreativo de las playas arenosas. Antiguamente se practicaba la pesca en los charcos del litoral.

9. Patrimonio: Restos de estructura de muros para la pesca en los charcos entre el Caletón Blanco y Órzola.

10. Impactos: Pistas, movimientos de tierras puntuales; exceso de tránsito rodado y peatonal; compactación de arenas; destrucción de la vegetación.

11. Calidad Ambiental: Muy alta.

12. Estado actual: Variable; las áreas invadidas por los vehículos están muy degradadas. Todo el conjunto debería ser objeto de un estudio más profundo.

13. Fragilidad: Muy alta frente al tránsito indiscriminado de personas y vehículos.

14. Capacidad de recuperación: Baja.

15. Orientación de uso: Protección; prohibición del acceso rodado; regulación y limitación del acceso peatonal.

16. Situación Administrativa: Propiedad pública; protección del Dominio Público Litoral; Suelo Rústico Litoral y Costero según el Plan Insular.

1.5.8 Costa baja rocosa.

1. Descripción, geología y geomorfología: Costa baja formada por coladas escasamente transformadas con diversas morfologías.

2. Sustrato: Coladas escoriaceas y lisas escasamente meteorizadas.

3. Pendiente: Muy variable según las zonas.

4. Clima: Fuerte influencia del spray marino. Ambiente muy halófilo.

5. Vegetación y Flora: Sobre sustrato rocoso y en primera línea, inmediatamente por encima del límite de las mareas, se desarrolla un matorral caracterizado por su capacidad de soportar la salinidad del suelo y del ambiente. Está dominado por el tomillo de mar (*Frankenia ericifolia*), que es acompañado por la uva de mar (*Zygophyllum fontanesii*). Esta última especie con mayor valencia ecológica y dominando en condiciones más difíciles, soportando salpicaduras de agua salada e incluso la inundación ocasional. Acompañan la comunidad otras especies más exigentes como algunas siemprevivas de la mar (*Limonium* sp.) y otras. Donde existe un recubrimiento somero de arenas también aparece la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*).

6. Fauna: Esta unidad es utilizada principalmente por las aves marinas como zonas de descanso y en menor medida de nidificación. Es posible por tanto observar gaviotas patiamarillas (*Larus cachinnans atlantis*), pardelas cenicientas (*Calonectris diomedea borealis*), aunque esta ave nidifica principalmente en los malpaíses cercanos. Así mismo, destacan las poblaciones de palomas bravía (*Columba livia*) y de forma ocasional cuervos (*Corvus corax*), y rapaces como el cernícalo (*Falco tinnunculus dacotiae*) y la lechuza común (*Tyto alba gracilirostris*). La especie de mamíferos que más destaca es el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y entre los reptiles el lagarto de Haría (*Gallotia atlántica laurae*) en aquellas zonas colindantes al malpaís de La Corona.

7. Grado de antropización: Afecta a la composición y abundancia de las especies litorales, muy afectadas por el marisqueo, la pesca y la contaminación.

8. Actividades y aprovechamiento: Marisqueo y pesca.

9. Patrimonio:

10. Impactos: Contaminación por hidrocarburos que recubren la línea costera. Intensidad excesiva del marisqueo y la pesca. Vertidos contaminantes de las poblaciones costeras; prácticas de pesca esquiladoras. Edificaciones en Las Escamas.

11. Calidad Ambiental: Muy alta por su importancia para las aves migratorias y por su belleza paisajística.

12. Estado actual: Muy degradado en cuanto a su flora y fauna por la contaminación y la sobreexplotación.

13. Fragilidad: Muy alta frente a las agresiones de que es objeto.

14. Capacidad de recuperación: Alta si desaparecen los factores que las afectan.

15. Orientación de uso: Protección; limitación y regulación del marisqueo y la pesca.

16. Situación Administrativa: Propiedad pública; protección del Dominio Público Litoral; Suelo Rústico Litoral y Costero según el Plan Insular.

1.5.9 Salinas del Río.

1. Descripción, geología y geomorfología: Aprovechando un saladar natural preexistente, situado por debajo del nivel máximo de las mareas y al pie del Risco de Famara, en su vertiente Oeste, se encuentran abandonadas las antiguas salinas del Río. Fueron construidas con el barro de la propia lagunilla aluvial, donde se mezcla el agua que penetra con las mareas y la procedente de las escorrentías del Risco. Su entorno es abrupto y de difícil acceso lo que ha permitido la pervivencia de un extraordinario enclave paisajístico y natural, que juega un papel importante como área de invernada de aves migratorias ligadas a ambientes húmedos.

2. Sustrato: Las salinas se encuentran sobre un complejo arenoso costero que tapiza la franja litoral de la formación coluvial del macizo de Famara, este tapiz adquiere una gran dimensión gracias al abrigo de la isla de La Graciosa.

3. Pendiente: 0-5%. Situada por debajo de las pleamares, lo que favorece su periódica inundación.

4. Características climáticas: Fuerte incidencia del spray marino. Ambiente muy halófilo.

5. Vegetación y flora: Incluida en la unidad del Risco de Famara, se han extraído las Salinas del Río como una unidad particular. En ellas se desarrolla un importante saladar de la comunidad *Zygophyllo fontanesii-Arthrocnemum macrostachyi*. Se puede observar también en las zonas más degradadas y formando una barrera tras la comunidad anterior, un intrincado matorral de *Suaeda vera*.

6. Fauna: Las salinas son zonas ricas en alimento para todas las aves limícolas migratorias, al existir una gran cantidad de invertebrados como son las especies de insectos *Coranus matevi* (Hemíptero), *Brachynema cinctum* (Hemíptero), *Chlenius spoliatus* (Coleóptero), *Olisthopus elongatus* (Coleóptero), y de peces de pequeño tamaño. Entre las especies de aves migrantes que pueden observarse en esta unidad son cigüeñuela (*Himantopus himantopus*), Chorlitejo grande (*Charadrius hinticula*), correlimos tridactilo (*Calidris alba*), aguja colinegra (*Calidris alpina*) y chorlitejo patinegro (*Charadrius alexandrinus*), entre otros.

7. Grado de antropización: Alto, ya que ha sido totalmente transformado por la actuación humana, pero conserva las características ecológicas de la laguna hipersalina.

8. Actividades y aprovechamientos: Industria salinera abandonada en los primeros años de la década de los 70.

9. Patrimonio: El conjunto de las salinas del Río, las más antiguas de Canarias, datan de la primera mitad del siglo XV y forman parte del patrimonio etnográfico del municipio de Haría. Tienen una superficie de 106.431 m² de los que 41.022 corresponden a los cocederos y 65.409 a los tajos y junto a ellas se levantan las ruinas de las antiguas edificaciones anejas: casa de la sal, casa del guardián o medianero del ingenio.

10. Impactos: Degradación progresiva por abandono. Tendido eléctrico de abastecimiento de La Graciosa.

11. Calidad ambiental: Muy alta. Se trata de un enclave extraordinariamente singular, cuyo interés aumentaría considerablemente con una adecuada restauración y, aún más, con la explotación.

12. Estado actual: Las salinas han estado en funcionamiento hasta el año 71-72, pero al tratarse de un saladar natural acondicionado a este tipo de industria, su abandono ha revertido en la recuperación de la vegetación que, en algunos puntos, ocupa una superficie de hasta el 90% del recubrimiento.

13. Fragilidad: Alta, ya que se deterioran por el simple abandono.

14. Capacidad de recuperación: Nula, exigen de una intervención de rehabilitación para recuperar su calidad ambiental.

15. Orientaciones de uso: Protección, restauración.

16. Situación administrativa: Propiedad pública (D.P.M.T.) y privada. Suelo Rústico de Protección del Valor Natural Ecológico según el Plan Insular. Incluidas en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo. Incluidas en el catálogo de elementos de interés patrimonial a proteger del Plan Insular.

1.5.10 Intermareal de Órzola.

1. Descripción, geología y geomorfología: Zona intermareal de gran interés, desde el Caletón Blanco hasta el muelle de Órzola, que encierra ecosistemas de alto valor estético, geológico, biológico, ecológico, científico, económico y cultural entre otros.

2. Sustrato: La mayor parte del sector presenta un intermareal amplio (la mayor rasa de Canarias), debido a la poca inclinación del sustrato. Se caracteriza por la existencia de especies, poblaciones o comunidades que requieren o toleran las emersiones e inmersiones periódicas producidas por las mareas.

3. Pendiente: 0-5%.

4. Características climáticas: Acción continuada del viento alisio. Ambiente marino.

5. Vegetación y flora: Considerando la vegetación marina algal se puede señalar la presencia de comunidades de cianofitas en el horizonte superior. Esta vegetación se enriquece en el nivel medio con el asentamiento de comunidades cespitosas dominadas por algas rojas coralizaceas articuladas, en especial *Corallina elongata*. Estos céspedes se mezclan o no con otras algas rojas del género *Ceramium*, *Laurencia*, *Gelidium*, algas pardas como *Halopteris scoparia* y *Padina*

pavonica, algas verdes del género *Caulerpa* y otras especies de algas de porte pequeño. La importancia ecológica de los céspedes no sólo se debe a la rica microfauna que alberga, sino que además retienen y acumulan una gran cantidad de agua y de sedimentos (detritus, lodos, etc.), arenas, gravas, etc, que debido a su composición calcárea con el paso de los años originan un sustrato arenoso.

En las zonas más expuestas al oleaje del intermareal inferior aparecen comunidades cespitosas de considerable extensión y espesor, formando bandas. Destaca *Corallina elongata*, sola o con otras especies acompañantes, sobresaliendo el alga verde *Codium intertextum*, otras algas rojas o algas pardas del género *Cystoseira* de talla pequeña o mediana. En las zonas menos expuestas, que suelen tener una fina película de sustrato arenoso sobre el rocoso, se caracterizan por la presencia de céspedes de *Corallina elongata* con *Padina pavonica*, apareciendo también *Halopteris scoparia*.

Además de las interesantísimas comunidades marinas se podrían incluir en esta unidad los saladares de la zona, de muy alta calidad. Se encuentran representadas la comunidad de *Suaeda vera* y la asociación *Zygophyllo fontanesii-Arthrocnemum macrostachyi*, pero también *Sarcocornietum perennis*. Esta asociación aparece enriquecida con especies como *Halimione portulacoides*, única localidad canaria, y con un *Suaeda* aún no descrita e insuficientemente estudiada.

6. Fauna: El horizonte superior se caracteriza por la presencia de la banda de tálalos (*Cthamalus stellatus*) y herbívoros raspadores de algas microscópicas como las lapas (*Patella piperata*), los chirrimiles (*Littorina sp.*) y los burgados (*Osilinus sp.*). Otras poblaciones presentes en esta franja litoral son: el cangrejo moro y las pulgas de mar. Mención especial merece la presencia en la zona de un escarabajo terrestre (*Orzolina thalassophila*), que vive en las cavidades o burbujas situadas debajo de las piedras del supra e intermareal, estando perfectamente adaptado a inmersiones periódicas, pues aprovecha el aire acumulado en las vacuolas de las piedras para respirar durante las pleamares.

En los distintos céspedes algales del intermareal medio se originan variados microhábitats que guardan y dan cobijo a una rica e importante fauna de reducido tamaño. Destacan los poliquetos como *Eulalia viridis*, de color verde, y los sinpuncúlidos. También son muy abundantes los alevines y juveniles del cangrejo jullón, la carnada de vieja, varios decápodos y una infinidad de moluscos.

Todas estas especies de invertebrados sirven de alimento a la gran cantidad de aves migratorias y estacionales que utilizan estos hábitats como zonas de paso y reposo, tal es el caso de Cigüeñuela (*Himantopus himantopus*), chorlito grande (*Charadrius hinticula*), chorlito dorado común (*Pluvialis apricaria*), chorlito gris (*Pluvialis squatarola*), correlimos gordo (*Calidris alpina*), aguja colinegra (*Limosa limosa*). Destacar entre las especies nidificantes de esta unidad la Garcilla bueyera (*Bubulcus ibis*), Garceta común (*Egretta garzetta*) y la Garza real (*Ardea cinerea*).

7. Grado de antropización: Bajo en lo que afecta a los aspectos geomorfológicos y paisajísticos, es muy alto con respecto a las poblaciones de interés marisquero y pesquero, que han sido y son esquilmas sistemáticamente.

8. Actividades y aprovechamientos: Pesca y marisqueo. Tránsito, intenso uso recreativo de las playas arenosas y los charcos para el baño. Antiguamente se practicaba la pesca en los charcos del litoral, elaborando muros de piedra.

9. Patrimonio: Es el área intermareal más importante de Canarias, no sólo por abarcar una muy amplia rasa, sino por el elevado interés científico. Hasta hace poco se conservaban técnicas pesqueras tradicionalmente consideradas con origen anterior a la Conquista y que consistían en la fabricación de un muro de piedra, aprovechando la bajamar, en el que quedaba atrapado el pescado que era posteriormente recogido al intoxicarlo con leche de tabaiba amarga (más recientemente se ha sustituido por la lejía), lo que más recientemente se ha reemplazado por la lejía. Estructura de muros para la pesca en los charcos entre el Caletón Blanco y Órzola.

10. Impactos: Importante presión sobre las especies de mayor predicamento pesquero y marisqueo litoral de la zona. Contaminación por aguas residuales del caserío de Órzola. Pesca con agentes tóxicos. Destrucción indiscriminada de flora y fauna por el exceso de tránsito.

11. Calidad ambiental: Muy alta.

12. Estado actual: Deteriorado por los factores mencionados conserva gran parte de sus valores.

13. Fragilidad: Muy alta.

14. Capacidad de recuperación: Media-alta si desaparecen las agresiones actuales.

15. Orientaciones de uso: Protección, regeneración.

16. Situación administrativa: Propiedad pública. Ayuntamiento de Haría. Dominio Público Marítimo Terrestre. Suelo Rústico de Protección del Valor Natural Ecológico.

1.5.11 Recubrimiento de arenas antiguas

1. Descripción, geología y geomorfología: Franja de jable muy encalichado que se distribuye entre las desembocaduras de los Valles de Temisas y Palomo.

2. Sustrato: Arenas antiguas, muy compactadas y encalichadas, que presentan nidos fósiles de *Anthofora*.

3. Pendiente: 5-10%.

4. Características climáticas: Importante incidencia de los vientos alisios, que arrastran la arena tierra adentro y de la maresía o "spray" marino; aridez.

5. Vegetación y flora: El matorral de algoaera y mato (*Chenoleoideo tomentosae-Salsoletum vermiculatae*) caracteriza esta zona del municipio, pero el recubrimiento de arenas hace que el salado blanco (*Polycarpaea nivea*) pueda aparecer ocasionalmente, así como algunas plantas halófilas como el tomillo de mar (*Frankenia ericifolia*) y la uva de la mar (*Zygophyllum fontanesii*), debido a la alta salinidad.

6. Fauna: No se diferencia en demasía con la fauna encontrada en otras unidades similares, por lo que es probable encontrar alcarabanos (*Burhinus oedicephalus*), bisbitas caminero (*Anthus berthelotti*), perdiz moruna (*Alectoris barbara*), pardillo común (*Carduelis cannabina*), trigueros (*Miliaria calandra*), y terreras marismeña (*Calandrella rufescens*).

Entre los lacértidos destaca el largarto atlántico (*Gallotia atlantica atlantica*), y perenquén mayorero (*Tarentola angustimentalis*). Entre la fauna invertebrada sobresalen

el dermáptero *Labidura riparica* y el dictióptero *Blepharopsis mendica* posee una coloración trípica adecuada para estos hábitats.

7. Grado de antropización: Casi toda la unidad ha sido cultivada, aunque actualmente la mayoría de las huertas se han perdido y la vegetación de sustitución recupera su sitio, pero de manera muy lenta por las condiciones de aridez y el encostramiento del sustrato.

8. Actividades y aprovechamientos: Agrícola; antiguas huertas que aprovechaban estos terrenos de mayor calidad por el aporte de sustrato transportado por el lecho del valle y abandonadas hace décadas. Residencias aisladas, pistas y carreteras. Extracción de caliche para la elaboración de cal.

9. Patrimonio: El área registró una importante explotación de las costras de caliche para la producción de cal. Dos grandes hornos situados en la costa dan testimonio de dicha actividad.

10. Impactos: Apertura de pistas; rodadas de vehículos; erosión destrucción de la vegetación. Edificaciones aisladas.

11. Calidad ambiental: baja.

12. Estado actual: En muy lenta recuperación.

13. Fragilidad: Alta.

14. Capacidad de recuperación: Baja.

15. Orientaciones de uso: protección

16. Situación administrativa: Propiedad privada; Suelo Rústico de litoral y costero según el Plan Insular.

1.5.12 Pies de monte y laderas suaves.

1. Descripción, geología y geomorfología: aterrazamientos de ladera para posibilitar el cultivo agrícola; con muros de contención de envergadura variable que disminuyen la pendiente.

2. Sustrato: formaciones coluviales con suelos de considerable potencia.

3. Pendiente: 20-40%

4. Clima: se percibe un cierto asocamiento con respecto a los vientos dominantes, por su situación en el fondo de los valles y barrancos, más patente en las laderas de sotavento.

5. Vegetación y Flora: Matorral de tabaiba amarga acompañado por numerosas plantas del piso basal canario. Al contrario que en la franja superior, aquí las laderas expuestas al norte se enriquecen con el matorral de tojio y vinagreras, así como, en zonas con más suelo, con árboles frutales y alguna palmera.

6. Fauna: Va a depender en gran medida de las condiciones en que se encuentre la vegetación, siendo frecuente descubrir especies como el alcaraván (*Burhinus oedicnemus*), perdiz moruna (*Alectoris barbara*), terrera marismeña (*Calandrella rufescens polatzeki*), y especies asociadas a las zonas colindantes de cultivos. Entre las especies de reptiles tenemos al lagarto de Haría o atlántico (*Gallotia atlántica atlántica*) y al perenquen rugoso (*Tarentola angustimentalis*). Entre los

mamíferos destacan los conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y ratas (*Rattus rattus*). La microfauna es abundante al ser zonas con distintos biotopos que pueden ser explotados por distintas especies.

7. Grado de Antropización: Muy alto. La totalidad de la componente biótica natural del paisaje ha desaparecido y los suelos han sido alterados para el uso agrícola.

8. Actividades y Aprovechamiento: Fue utilizada como área de cultivo agrícola de secano donde se producían papas y cereales. En la actualidad la mayoría de los cultivos están abandonados y solo perviven algunas parcelas de vid, frutales y papas.

9. Patrimonio: La transformación del territorio para su uso agrícola ha producido un paisaje de cierto interés por la integración entre obra agrícola y el paisaje subyacente que debe ser conservada como integrante de la identidad natural y cultural de la isla.

10. Impactos: zonas afectadas por la erosión debido a la destrucción de la obra agrícola de protección de suelo.

11. Calidad Ambiental: media, si bien con un interés natural por su variedad faunística y por su capacidad de sustento para la vegetación.

12. Estado Actual: En lenta recuperación

13.- Fragilidad: baja.

14. Capacidad de recuperación: relativamente alta dadas las buenas condiciones para el desarrollo de la vegetación.

15. Orientación de uso: Protección de la actividad agrícola. Limitación del pastoreo.

1.5.13 Cultivos sobre suelos sedimentarios de medianía.

1. Descripción, geología y geomorfología: Cultivos enarenados que se desarrollan sobre los suelos sedimentarios en zonas de escasa pendiente de la medianía.

2. Sustrato: Suelos sedimentarios aluviales o producto de la meteorización de piroclastos con abundante presencia de partículas limo-arcillosas.

3. Pendiente: 0 - 5%.

4. Clima: Situada en la parte más húmeda y batida por los alisios, experimenta la influencia de frecuentes condensaciones que mitigan la insolación.

5. Vegetación y Flora: Los campos enarenados abandonados son ocupados progresivamente por la aulaga (*Launaea arborescens*), que llega a cubrir casi la totalidad de la superficie de la huerta. Se acompaña de muy pocas plantas, generalmente gramíneas como *Cenchrus ciliaris* y alguna otra especie agresiva muy ocasional.

6. Fauna: Son zonas altamente antropizadas en las que pueden encontrarse las especies habituales en zonas colindantes a viviendas y cultivos. Utilizan esta unidad como zona de alimentación las aves granívoras, frugívoras e insectívoras, como la perdiz moruna (*Alectoris barbara*), terrera marismeña (*Calandrella rufescens polatzeki*), abubillas (*Upupa epops*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), alcaudones (*Lanius excubitor koenigi*) y en menor medida rapaces como el cernícalo (*Falco tinnunculus dacotiae*).

7. Grado de antropización: Muy alto, la vegetación natural ha desaparecido por completo y el suelo está cubierto por una capa de piroclastos que mejora considerablemente la retención de agua.

8. Actividades y aprovechamiento: Cultivos aislados de secano, más frecuentes en los alrededores de los núcleos de población. Pastoreo en gran parte de los terrenos abandonados.

9. Patrimonio: Los enarenados constituyen una forma de explotación agrícola de singular interés etnográfico y paisajístico. La estructura de muros de piedra que divide o asocia los campos y la presencia de edificaciones tradicionales aumenta zonalmente el interés de cada área que, en todo caso, debe considerarse alto.

10. Impactos: aislados y poco relevantes.

11. Calidad Ambiental: Media, su evidente interés paisajístico y etnográfico queda mitigado por la abundancia de este tipo de cultivos muy frecuentes en la isla.

12. Estado actual: Bueno.

13. Fragilidad: Baja.

14. Capacidad de recuperación: Alta por la presencia de suelos y las favorables condiciones climáticas.

15. Orientación de uso: Protección del uso agrícola; estipulación de medidas que obliguen a las nuevas intervenciones a adaptarse a las reglas que han conformado el paisaje.

16. Situación Administrativa: Propiedad privada con parcelas de tamaño medio y pequeño; Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola según el Plan Insular.

1.5.14 Cultivos de vid en hoyos.

1. Descripción, geología y geomorfología: Coladas de superficie uniforme, ligeramente rugosa en la que se ha desarrollado un interesante sistema de cultivo con suelos de aportación y sistema de muros de protección frente al viento de gran interés patrimonial y paisajístico.

2. Sustrato: Coladas con muy escaso grado de alteración.

3. Pendiente: Variable; 5 - 15%.

4. Clima: Situada en la parte más húmeda y castigada por los alisios, experimenta la influencia de frecuentes condensaciones que mitigan la insolación.

5. Vegetación y Flora: Cuando se abandonan estos cultivos suelen surgir diversas especies ruderales, que van siendo sustituidas, en progresivas etapas, por matorrales más próximos a la clímax. Cuando existe rofe se produce el dominio de la aulaga.

6. Fauna: Al igual que la unidad anterior la fauna es pobre al ser zonas altamente antropizadas y con muy poca variabilidad de habitats. En aquellas zonas donde los cultivos han sido abandonados, destacan especies de aves como la terrera marismeña (*Calandrella rufescens*), Codorniz (*Coturnix coturnix*) y tórtola común (*Streptopelia turtur*),.

7. Grado de antropización: Muy alto, la totalidad del espacio ha sido transformado para su dedicación al cultivo afectando a la cobertura vegetal, al sustrato y, por consiguiente, a la fauna.

8. Actividades y aprovechamiento: Los cultivos están abandonados casi por completo. En el pasado fueron objeto de un uso muy intenso que fue abandonado a principios de los años 60.

9. Patrimonio: El conjunto como tal tiene un altísimo valor patrimonial etnográfico, de un interés máximo incluso en una isla donde este tipo de patrimonio es tan abundante. Las casonas vinculadas a las grandes fincas poseen además un considerable valor arquitectónico.

10. Impactos: Edificaciones aisladas de dudosa legalidad y adaptación al medio.

11. Calidad Ambiental: Alta, debido a su singularidad y gran interés patrimonial; puede aumentar si se recuperan los cultivos.

12. Estado actual: El abandono incide en un acusado deterioro de la obra agrícola que va progresando con el tiempo.

13. Fragilidad: Alta frente a cualquier cambio de uso.

14. Capacidad de recuperación: Baja para lo que es el conjunto de la obra tradicional.

15. Orientación de uso: Protección del sistema de cultivo tradicional y de la obra agrícola.

18. Situación Administrativa: Propiedad privada con parcelas de tamaño medio y grande; Suelo Rústico de Protección Paisajística según el Plan Insular.

1.5.15 Sorribas sobre coladas.

1. Descripción, geología y geomorfología: Coladas parcialmente sorribadas y enarenadas.

2. Sustrato: Coladas escoriáceas escasamente meteorizadas.

3. Pendiente: variable 5 - 20%.

4. Clima: Abarcan un amplio sector entre la costa y los 250 mts. en los que los índices de precipitación disminuyen progresivamente con la cercanía de la costa y las nubes de condensación son menos frecuentes.

5. Vegetación y Flora: Las parcelas abandonadas dentro del malpaís son colonizadas, tras las primeras etapas de herbáceas ruderales, por aulaga, verode, espino blanco, tabaiba amarga y otras. Cuando el cultivo está en cotas superiores, este grupo de especies se enriquece con vinagreras y tojios.

6. Fauna: Idem unidad anterior.

7. Grado de antropización: Alternan las áreas totalmente transformadas con otras de malpaís en buen estado de conservación.

8. Actividades y aprovechamiento: La agricultura está abandonada y ha sido sustituida por un pastoreo no muy intenso. Perviven algunos cultivos de secano.

9. Patrimonio: La obra de sorribado, muros de contención y enarenado, los secaderos de higos, cabañas de piedra seca y edificaciones tradicionales conforman un conjunto que se integra muy bien en el contexto de elevado valor etnográfico que caracteriza grandes áreas de la isla de Lanzarote.

10. Impactos: Han surgido algunas edificaciones de dudosa adecuación ambiental.

11. Calidad Ambiental: Media dentro del contexto del municipio y de la isla.

12. Estado actual: Bueno, salvo impactos puntuales.

13. Fragilidad: Baja, frente a los usos tradicionales; Alta frente a un eventual cambio de usos.

14. Capacidad de recuperación: Baja, decreciente con la cercanía al mar.

15. Propuesta de Actuación: Protección de la actividad y de la obra agrícolas; medidas restrictivas frente a la expansión residencial. La zona, en parte, puede ser considerada como área de influencia del espacio natural.

18. Situación Administrativa: Propiedad privada con parcelas de pequeño tamaño; Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola según el Plan Insular.

1.5.16 Cultivos sobre sedimentos.

1. Descripción, geología y geomorfología: Acumulaciones de sedimentos en áreas donde la escorrentía de los barrancos ha sido cegada por coladas recientes. Estas acumulaciones son especialmente importantes en la zona este del municipio al pie de los barrancos, donde se han desarrollado estructuras de gavias aterrazadas que se alimentan con las aguas que descienden por los cauces.

2. Sustrato: Suelos sedimentarios con abundancia de finos limoarcillosos y arenas calcáreas en ciertas zonas.

3. Pendiente: La transformación mediante aterrazado ha suavizado las pendientes formando plataformas prácticamente llanas.

4. Clima: Experimenta la influencia directa de los alisios y registra una elevada insolación y aridez.

5.- Vegetación y flora: Este tipo de superficie está colonizado generalmente por el matorral de algoaera y mato (*Chenoleoideo tomentosae-Salsoletum vermiculatae*). Matorral de sustitución halo-nitrófilo enriquecido con numerosas herbáceas estacionales y gramíneas. Sobre huertas abandonadas próximas al litoral y con cierta salinidad, aparecen las plantas barrilleras.

6.- Fauna: Hábitat de aves esteparias corredoras. La mayor diversidad de aves se da en cultivos de pequeña superficie, entremezclados con frutales, y en cuyas cercanías se encuentran restos de la vegetación autóctona. Podrían citarse como aves más representativas a la tórtola común (*Streptopelia turtur*), mientras en las parcelas dedicadas a los cereales, leguminosas y vid, con escasa presencia de estrato arbóreo, habitan la codorniz (*Coturnix coturnix*) y la terrera marismeña (*Calandrella rufescens polatzeki*). También son bastante frecuentes las poblaciones de pardillo común (*Carduelis cannabina*), curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), alcaravanes (*Burhinus*

oediconemus), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), alcaudón (*Lanius excubitor koenigi*) y triguero (*Miliaria calandra*).

7. Grado de antropización: Muy alto, una gran parte de la unidad ha sido aterrizada para el cultivo con pérdida de sus características originales.

8. Actividades y aprovechamiento: Zona de cultivo de secano donde se producían granos (judías, lentejas, chícharos...). Algunas parcelas se encuentran en producción; el resto es objeto de pastoreo. Presencia de residencias aisladas siguiendo el esquema tradicional.

9. Patrimonio: La transformación del territorio para su uso agrícola ha producido un paisaje de gran interés por la integración entre obra agrícola y el paisaje subyacente que debe ser conservada como integrante de la identidad natural y cultural de la isla. Estructura agrícola de gran valor etnográfico, tomas de agua, aljibes; yacimientos arqueológicos en el área más próxima a Órzola.

10. Impactos: Trazado de una líneas aéreas de alta tensión y de pistas. El abandono se traduce en un deterioro generalizado de la estructura de aterrazamientos y, puntualmente, en la formación de cárcavas. La circulación incontrolada de vehículos, rebños y peatones compacta el terreno y destruye la vegetación.

11. Calidad Ambiental: Media, con áreas de interés etnográfico por representar estructuras de gavias de gran extensión y un nivel de conservación relativamente bueno.

12. Estado actual El abandono incide en un acusado deterioro de la obra agrícola que va progresando con el tiempo.

13. Fragilidad: Baja frente a los usos permitidos en la actualidad.

14. Capacidad de recuperación: Alta, dada la presencia de abundante suelo y las buenas condiciones atmosféricas. Exige de labores de restauración y mantenimiento.

15. Orientaciones de uso: Protección del uso y de la obra agrícolas.

18. Situación Administrativa: Propiedad privada con parcelas de tamaño medio y grande; Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola según el Plan Insular.

1.5.17 Los Jameos.

1.- Descripción, geología y geomorfología: Canal subterráneo que partiendo del flanco oriental del volcán de La Corona, recorre todo el Sureste del malpaís y constituye un elemento morfológico único en el seno de las corrientes lávicas. En la superficie del malpaís el trazado sinuoso del impresionante tubo volcánico de la Corona que recorre más de 6 Km. de longitud, se puede identificar a través de unos grandes hoyos o hundimientos que se conocen en la Isla con el nombre de jameos y que permite el acceso a estas cavernas subterráneas. En la superficie lávica se pueden reconocer más de 20 de estas ventanas que jalonan el trazado del tubo desde las inmediaciones del volcán hasta la costa. Los situados en el tramo medio del campo lávico se les ha denominado jameos de los Lajares y los correspondientes a los tramos más al Sur pertenecen a un gran tunel, en el que se localiza la famosa Cueva de los Verdes, que alcanza un Kilómetro de longitud. En un segmento del tubo próximo al mar se sitúa una tranquila laguna de aguas marinas denominada Jameos del Agua en la que se ha

construido, aprovechando su belleza natural, un espectacular complejo turístico-cultural. Esta laguna se ha formado por la filtración del agua, ya que este sector del tubo se encuentra por debajo del nivel marino.

Entre todos ellos destaca la Cueva de los Verdes, que corresponde al tramo más complejo e interesante de estos tubos subterráneos. Desde el punto de vista geomorfológico, el tubo volcánico de La Corona es excepcional, debido a sus grandes dimensiones y a las originales formas de su interior, producto de las elevadísimas temperaturas de los materiales incandescentes que circularon por este conducto durante algunos meses. En la literatura volcánica no se conoce en el mundo, hasta el momento, ninguna otra forma de tales características. La superposición de galerías en el tubo volcánico llega a ser en algunos puntos incluso de tres niveles. El techo tiene formas abovedadas y en ocasiones presenta estalactitas de lava con sus correspondientes estalagmitas en el suelo.

2.- Sustrato: Coladas escoriáceas y lisas (lajiares).

3.- Pendiente: Muy variable; paredes acantiladas en los bordes de los jameos; el piso del tubo es muy variable.

4.- Características climáticas: Se produce un microclima especial debido al asocamiento de los jameos y a las condiciones de umbría extremas en el interior de los túneles, así como la humedad, que es relativamente alta, especialmente en el tramo que está en contacto con el agua del mar.

5.- Vegetación y flora: Las condiciones de oscuridad de esta unidad impiden el desarrollo de vegetación superior. Sólo las entradas y cercanías al exterior acogen algunas especies del tabaibal dulce existente en el malpaís contiguo.

6.- Fauna: La composición faunística por el contrario es muy interesante, ya que la práctica inexistencia de luz (medio afótico) y la alta humedad favorece la aparición de múltiples especies invertebradas de arácnidos, saltícidos y crustáceos isópodos únicos de este enclave. Una particularidad de los Jameos del Agua es el hecho de poseer buena parte del tubo inundado de agua marina, hábitat especial donde viven especies de invertebrados troglobios acuáticos como el conocido cangrejillo ciego (*Munidopsis polymorpha*). Por otro lado, el grado de inaccesibilidad de muchas de estas cavernas constituye el medio ideal para la reproducción de rapaces como el cernícalo (*Falco tinnunculus dacotiae*) y la lechuza común (*Tyto alba gracilirostris*), así como las pardelas (*Calonectris diomedea borealis*).

Reseñar la presencia en los Jameos del Agua de los restos fósiles de una pardela (*Puffinus olsoni*) y una rata de pequeño tamaño (*Malpaisomys insularis*), que vivieron en este ambiente cavernícola, así como de restos en egagrópilas de lechuza de la musaraña canaria (*Crocidura canariensis*). Esta unidad suponen un excelente refugio para reptiles, tanto el lagarto atlántico (*Gallotia atlántica laurae*) como el perenquén rugoso (*Tarentola angustimentalis*).

7.- Grado de antropización: Muy bajo, salvo los Jameos del Agua y la Cueva de los Verdes que han sido transformados para adecuarlos como equipamientos turísticos.

8.- Actividades y aprovechamientos: Tradicionalmente los jameos fueron usados como rediles para el ganado y como refugios frente a las incursiones piráticas. En la actualidad son objeto de usos recreativos cuyo paradigma se encuentra en el

acondicionamiento como equipamientos turísticos de los Jameos del Agua y la Cueva de los Verdes que reciben cientos de miles de visitantes anuales. Cultural y científico.

9.- Patrimonio: Presencia de varios yacimientos aborígenes de gran interés entorno a la zona de los Jameos del Agua-Cueva de los Verdes. La obra de acondicionamiento de Los Jameos está catalogada por el PIOT de Lanzarote como de Interés Ambiental.

10.- Impactos: Discutibles obras de adecuación de los Jameos del Agua y la Cueva de los Verdes. Visitas a los tubos volcánicos, una práctica que se ha disparado en los últimos años. La presencia de numerosas personas ha provocado la desertión de las rapaces nidificantes en sus cantiles (al menos 5 parejas de *Tyto alba*, 2 de *Falco tinnunculus* y dos de *Corvus corax*). Las numerosas basuras esparcidas en su interior pueden haber modificado drásticamente el equilibrio ecológico de la fauna invertebrada.

11.- Calidad ambiental: Muy alta por la singularidad a nivel mundial de la formación volcánica y de la fauna que lo habita.

12.- Estado actual: Bueno salvo los impactos señalados.

13.- Fragilidad: Muy alta frente a los usos que actualmente se desarrollan en la unidad, que exigen de una urgente regulación.

14.- Capacidad de recuperación: Desconocida.

15.- Orientaciones de uso: Acondicionamiento entorno, instalación de depuración de aguas.

16.- Situación administrativa: Propiedad pública; Suelo Rústico de Protección del Valor Natural Ecológico según el Plan Insular. Incluido en el Parque Natural del Malpaís de La Corona.

1.5.18 Cauces de barrancos.

1.- Descripción, geología y geomorfología: encajamientos producto de la erosión por los que discurren escorrentías de una cierta importancia dentro del ámbito municipal.

2.- Sustrato: Variable: rocas basálticas en las cabeceras, depósitos aluviales limo-arcillosos en los cursos medios y bajos..

3.- Pendiente: Muy variable; elevadas en las cabeceras van descendiendo conforme desciende la cota hasta hacerse casi imperceptible al llegar a la plataforma costera.

4.- Características climáticas: Variable con la cota y con el grado de exposición de cada sector.

5.- Vegetación y flora: En las áreas en que se acumula suelo, en muchos casos por la acción humana, la mayor humedad edáfica permite el desarrollo de una vegetación relativamente abundante, dominada por plantas capaces de soportar la inestabilidad del sustrato como *Nicotiana glauca* y herbáceas anuales. La vegetación varía a lo largo del cauce, que sirve como vía por la que desciende la vegetación de zonas más elevadas; aún al final de su recorrido es fácil encontrar especies como *Nauplius intermedius*, *Lavandula pinnata*, *Thymus oreganoides*; destaca en la zona media de los barrancos más importantes la presencia de palmeras y frutales en el cauce.

6.- Fauna: Buen número de especies utilizan estas zonas como área de alimentación y/o refugio. Las poblaciones que lo habitan son muy similares a las descritas para los terrenos de cultivo.

7.- Grado de antropización: Alto, con el fin de aprovechar las escorrentías se realizaron obras de acondicionamientos y transformación del cauce, para formar nateros y gavias.

8.- Actividades y aprovechamientos: cultivos.

9.- Patrimonio: Algunos complejos de nateros y gavias presentan un alto grado de interés etnográfico.

10.- Impactos: La construcción de la presa de Mala produjo una serie de impactos en su entorno que no han sido recuperados.

11.- Calidad ambiental: Alta en los tramos medios y altos de los barrancos, baja o media en los tramos inferiores.

12.- Estado actual: Bueno salvo los impactos señalados.

13.- Fragilidad: Baja, se trata de un área sometida a continuo cambio por la acción de la escorrentía.

14.- Capacidad de recuperación: Baja, al ser una zona árida, los tiempos de recuperación son muy elevados.

15.- Orientaciones de uso: protección de la capacidad de conducción de aguas y de la obra agrícola.

16.- Situación administrativa: Propiedad pública, Dominio Público Hidráulico.

1.5.19 Áreas urbanizadas y/o muy alteradas.

Estas zonas presentan unas condiciones naturales que son, en principio, independientes del lugar en que se ubican por lo que las cuestiones tratadas en los siete primeros apartados de los anteriores áreas no tienen sentido en estas áreas.

8.- Actividades y aprovechamientos: Residencia, turismo y actividades relacionadas con estas.

9.- Patrimonio: Los núcleos de interior guardan un rico conjunto de edificaciones tradicionales. En los de litoral encontramos las infraestructuras portuarias y alk casa Curbelo en Arrieta como elementos más destacados.

10.- Impactos: Algunos núcleos constituyen, por su baja calidad ambiental impactos de cierta entidad; más notables son los impactos causados por las extracciones y por el vertedero del barranco de La Cerca, que deberían ser restaurados en lo posible.

11.- Calidad ambiental: Media-alta en los núcleos de interior, media-baja en los núcleos de litoral; muy baja en las extracciones y en el vertedero de La Cerca.

12.- Estado actual: Se corresponde con la calidad ambiental expresada para cada área.

13.- Fragilidad: Baja, se trata de áreas muy transformadas. Mayor cuanto mayor es la calidad ambiental del ámbito.

14.- Capacidad de recuperación: Baja, al ser una zona árida, los tiempos de recuperación son muy elevados.

15.- Orientaciones de uso: Regulación de la actividad en los ámbitos en que ésta deba seguir desarrollándose. Restauración de impactos en las áreas en que la actividad ha sido abandonada.

16.- Situación administrativa: Según los casos, suelos urbanos clasificados, suelos rústicos productivos destinados a la actividad extractiva según el PIOT, suelo rústico de protección.

1.5.20 Valoración de la calidad ambiental de las unidades de paisaje.

La calidad ambiental es un parámetro que recoge de forma simplificada la valoración que se otorga a cada unidad paisajística determinada frente a cada uno de los aspectos elegidos con implicación ambiental.

Los aspectos contemplados para el cálculo de la calidad ambiental de este municipio son los siguientes nueve parámetros; sustrato/suelo, pendiente/incidencia visual, clima, vegetación y flora, fauna, grado de antropización, actividades y aprovechamientos, patrimonio e impactos.

Estos parámetros integran todos los valores mas sobresalientes con incidencia ambiental del municipio, así la geomorfología y los suelos, son recogidos en el aspecto sustrato/suelo, el paisaje en el de pendiente/incidencia visual, el grado de antropización, recoge el grado de transformación de la unidad de paisaje por la mano del hombre, las actividades y aprovechamientos, miden la permanencia de determinados usos y actividades en su interior, el patrimonio, los valores etnográficos, culturales y patrimoniales que se localicen en el interior, y los impactos recogen las transformaciones negativas que dentro de la unidad se han realizado.




El cuadro siguiente recoge los criterios valorativos numéricos que se les han asignado a cada uno de los parámetros.

Criterios de valoración	Suelo/ sustrato	Pendiente/ Incidencia Visual	Clima	Vegetación y flora	Fauna
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Muy alta	6	6	6	6	6
Alta	5	5	5	5	5
Media alta	4	4	4	4	4
Media	3	3	3	3	3
Baja	2	2	2	2	2
Muy baja	1	1	1	1	1

Criterios de valoración	Grado de antropización	Actividades y aprovechamientos	Patrimonio	Impactos
	(F)	(G)	(H)	(I)
Muy alta	1	1	6	1
Alta	2	2	5	2
Media alta	3	3	4	3
Media	4	4	3	4
Baja	5	5	2	5
Muy baja	6	6	1	6

A continuación, a cada unidad paisajística se le ha ido asignando el valor que correspondería en función del criterio técnico, fundamentado en el trabajo realizado y en el conocimiento del medio adquirido en el desarrollo de este Plan.

Una vez asignada esta primera valoración, se efectúa una corrección al alza de los valores máximos para aquellos parámetros considerados de mayor importancia en la valoración. Así, los parámetros Vegetación, flora, fauna y patrimonio, su valor máximo se corrige multiplicándolo por 1,8 debido a que en sí mismos, pueden determinar la formación de una unidad paisajística. Los parámetros suelo/sustrato y pendiente/incidencia visual su valor máximo se multiplica por 1,5 al recoger en su valoración aspectos tan importantes como la geomorfología y el paisaje. Por último, el grado de antropización, actividades y aprovechamientos e impactos tiene una asignación de valores inversa a los anteriores parámetros, así cuando la incidencia de uno de ellos es muy alta se le otorga el menor valor (1) y así sucesivamente.

	El valor máximo se multiplica por *1,8.
	El valor máximo se multiplica por *1,5.
	Factores con incidencia negativa en la valoración.

Por último, la suma directa de cada uno de los valores otorgados y corregidos anteriormente, dará una cifra entre 9 y 60 o mayor en casos excepcionales¹ para cada unidad de paisaje, incluyéndola dentro de alguno de los tramos de valoración de la calidad ambiental, siguientes.

¹ Puede darse el caso, de que por la asignación de muchos valores máximos en los parámetros mas importantes y la aplicación del valor de corrección se supere la cifra de 60 puntos, esto indicaría una extraordinaria calidad del sitio pero entraría en la máxima categoría, muy alta.

Muy alta	51-60
Alta	41-50
Media-alta	36-40
Media	26-35
Media baja	21-25
Baja	11-20
Muy baja	1-10

Así, para este municipio se recoge la valoración de cada unidad de paisaje en el cuadro siguiente.

Cuadro resumen de Valoración de las Unidades Ambientales											
Unidades	A	B	C	D	E	G	H	I	J	Calidad ambiental	Valoración final
1. Risco de Famara	3	9	5	10,8	10,8	5	5	4	5	58	Muy alta
2. Superficies de culminación	3	4	5	5	10,8	2	3	5	3	41	Alta
3. Cabeceras de barranco y laderas de gran pendiente	5	5	4	3	5	4	4	1	3	34	Media
4. Áreas de gran pendiente recubiertas por piroclastos	5	9	5	4	10,8	6	5	3	4	52	Muy alta
5. Peñas de Tao	9	9	5	5	10,8	4	4	2	3	52	Muy alta
6. Coladas recientes	9	3	3	10,8	5	6	5	10,8	4	57	Muy alta
7. Arenales costeros	9	4	3	10,8	10,8	3	3	4	3	51	Muy alta
8. Costa baja rocosa	9	4	3	10,8	10,8	4	4	2	3	51	Muy alta
9. Salinas del Río	9	2	3	5	10,8	2	5	10,8	3	51	Muy alta
10. Intermareal de Órzola	9	2	3	10,8	10,8	5	4	10,8	2	57	Muy alta
11. Recubrimiento de arenas antiguas	2	2	2	3	3	1	3	3	1	20	Baja
12. Pies de monte y laderas suaves	3	4	5	4	5	1	2	4	2	30	Media
13. Cultivos sobre suelos sedimentarios de medianía	5	2	4	2	3	1	1	10,8	5	34	Media
14. Cultivos de vid en hoyos	9	3	4	3	3	1	4	10,8	5	43	Alta
15. Sorribas sobre coladas	5	3	3	2	3	3	4	5	5	33	Media
16. Cultivos sobre sedimentos	6	2	3	2	5	1	3	6	2	30	Media
17. Los Jameos	9	5	2	1	10,8	6	5	10,8	5	55	Muy alta
18. Cauces de barrancos	9	5	4	4	5	2	5	3	4	41	Alta
19. Áreas urbanizadas y/o muy alteradas	2	3	3	2	2	1	1	10,8	2	27	Media

2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

El análisis urbanístico y ambiental ha puesto de manifiesto en sus conclusiones el carácter rural del modelo de ocupación del territorio, sin las fuertes tensiones entre lo urbano y lo rural (ciudad-campo) propias de otras áreas donde los incentivos socioeconómicos, las rentas de situación y la disponibilidad de infraestructuras propician la conformación de aglomeraciones urbanas y, por tanto, de problemas funcionales propios de las concentraciones. En concordancia con las conclusiones de análisis y diagnóstico territorial, se plantean los siguientes objetivos y criterios generales:

- Viabilizar el que Haría siga siendo una reserva de todos aquellos valores que han hecho de Lanzarote un destino turístico privilegiado.
- Proporcionar a los habitantes del municipio un entorno adecuado de residencia.
- Distribuir adecuadamente los usos del suelo y, especialmente, la actividad urbanística de acuerdo con la capacidad de cada sector del territorio y con las necesidades de espacio detectadas para cada uso concreto.
- Conformar un instrumento urbanístico apto para cohesionar el conjunto de iniciativas, tanto públicas como privadas, que se planteen en el municipio.
- Conformar un instrumento que permita la gestión de suelo por parte del Ayuntamiento, aprovechando el marco de la legislación urbanística y la consiguiente potenciación del patrimonio municipal de suelo.

Con respecto al suelo rústico en concreto las finalidades serían las siguientes:

- Proteger el suelo rústico del proceso urbanizador y adoptar las medidas preventivas adecuadas para la conservación del medio natural.
- Establecer distintas categorías dentro del suelo rústico, de acuerdo a sus condiciones intrínsecas, estableciendo un régimen de usos adecuado para su protección y determinando las condiciones a que se han de ajustar las actividades permitidas en cada una de ellas.
- Fijar las condiciones de ordenación de los asentamientos rurales, estableciendo los límites de su crecimiento, definiendo ámbitos de características diferentes en cada uno de ellos.

Con respecto a los núcleos de población en concreto las finalidades serían las siguientes:

- Dotar a los núcleos residenciales del equipamiento necesario para el servicio de la población.
- Evitar la pérdida del carácter tradicional de los núcleos de interior y procurar solventar los problemas de sobredensificación a que se ven abocados los núcleos de litoral.
- Definir ámbitos de ordenación diferenciados en cada uno de los núcleos en función de sus características.

- Resolver los problemas de aparcamiento en el Casco de Haría y en los núcleos de litoral, utilizando las nuevas vías y los puntos que se creen específicamente con esta finalidad.

En relación con el sistema viario los objetivos del plan serían los siguientes:

- Solucionar los problemas de seguridad que se plantean en las travesías urbanas, especialmente en Haría, Máguez y Ye.

En relación con la edificación los objetivos del plan serían los siguientes:

- Establecer condiciones de edificación para las nuevas construcciones que procuren una máxima adecuación al entorno.
- Facilitar el empleo de instrumentos que potencien la utilización adecuada de la edificación tradicional desocupada.

En relación con la protección del patrimonio los objetivos del plan serían los siguientes:

- Establecer las medidas adecuadas de protección del patrimonio cultural a través de la elaboración de un inventario de los elementos de interés, que serán sometidos a una normativa de protección transitoria en tanto se elabora el preceptivo Catálogo de Patrimonio municipal de acuerdo a lo dispuesto en la legislación territorial.
- Proponer una ordenación del núcleo de Haría, dados sus peculiares de carácter patrimonial, que evite la degradación de los valores culturales que posee como conjunto.

En relación con los sistemas generales y los equipamientos, los objetivos de la ordenación serían los siguientes:

- Posibilitar la ampliación del cementerio municipal, y reservar suelo para aparcamientos.
- Solventar los déficits dotacionales detectados, tanto a nivel municipal como de cada uno de los núcleos ordenados.

En relación al uso turístico, los objetivos de la ordenación serían los siguientes:

- Potenciar el uso turístico en el municipio mediante el fomento del turismo rural y costero, siguiendo las directrices del Plan Insular de Ordenación.
- Además de la posible adecuación generalizada al uso turístico de la edificación tradicional, se prevé incorporar iniciativas concretas de mayor capacidad, ajustadas al predimensionado del Avance del Plan Insular en el litoral de Órzola.

Las finalidades mencionadas con anterioridad guían toda la ordenación, desde el reconocimiento de las pautas de formación del paisaje rural y urbano, para convertirlas en pautas de ordenación que permitan la integración de las nuevas intervenciones y usos en el paisaje sin romper con la armonía de la preexistencia. Para ello es preciso traducir en normativa las pautas de construcción del territorio tradicionales y estimular los usos y actividades que den un contenido funcional a este territorio que corre el riesgo de convertirse en un museo. Se trata de conseguir un entorno de alta calidad ambiental para los visitantes, pero también y sobre todo para los residentes.

2.2 OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL

2.2.1 Objetivos y criterios generales.

Los objetivos de carácter ambiental coinciden con la mayor parte de los que han sido enumerados y justificados en el apartado anterior al definir los objetivos y criterios generales del plan y los específicos de las distintas clases y categorías de suelo.

2.2.2 Medidas generales de carácter ambiental

El PGO procura evitar desde su concepción la adopción de medidas correctoras de carácter medioambiental. Más concretamente intenta que la propia ordenación se arme desde el reconocimiento y potenciación de los valores del medio y, que por consiguiente, las determinaciones de ordenación causen un mínimo impacto. Por lo tanto, las medidas concretas de corrección del impacto no se plantean sobre las disposiciones finales de ordenación sino sobre su génesis a través de la aplicación de una metodología que comienza por localizar los valores del territorio para luego distribuir los usos del suelo de acuerdo a la capacidad de cada área. Podemos hablar por tanto de medidas integradoras de la ordenación más bien que de medidas correctoras. Esta metodología queda claramente reflejada en el diagnóstico territorial apartado 1.5 de esta memoria, donde se parte de las características de cada área definida para llegar hasta las recomendaciones de uso para cada una de ellas y en la posterior asignación de categorías de suelo, como se describe en el punto 2.3.2 donde su justifica la clasificación y categorización de suelo rústico, y regímenes de uso adecuados a las recomendaciones de uso propuestas para cada unidad.

Por otro lado, y como se describe en el punto 2.3, al analizar las eventuales alternativas de ordenación, se trata de delimitar los crecimientos urbanísticos a partir de los núcleos existentes, en los lugares menos sensibles o donde causen un menor impacto entre las opciones posibles, opciones que están, por otra parte, muy condicionadas por los planeamientos ya existentes (PIOL, DSU) y por los valores naturales y patrimoniales del entorno de los núcleos. Por otra parte, la normativa se concibe como una fórmula de integración de todas las actuaciones autorizables en el término, regulando la escala

2.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN

Las posibilidades de ordenar el territorio municipal están ceñidas por la superposición de varios instrumentos legales y de planeamiento que limitan considerablemente las posibilidades de trabajar con alternativas diferentes desde un punto de vista substancial. Por una parte, el modelo de ordenación municipal viene definido por el PIOL que define la función que le corresponde al municipio a nivel insular, las líneas generales de la zonificación y las capacidades máximas de los núcleos con un nivel de pormenorización bastante elevado; dicho modelo ha de ser asumido, al menos en sus aspectos generales, por el planeamiento general, al que corresponde desarrollarlo, matizarlo y, en su caso, proponer alteraciones justificadas y que no le afecten de forma substancial.

Por otra parte, no hay elementos socioeconómicos nuevos que obliguen a la búsqueda de otros modelos o den sentido a un replanteamiento del modelo de ordenación vigente. Este modelo rural a nivel global, utiliza los valores del entorno como activos de las actividades relacionadas con el turismo y los servicios, actividades básicas en el desarrollo del municipio y de la isla.

Finalmente, destacar que los valores del espacio rural son muy elevados. Esto conlleva que exista una relación directa entre el tipo de 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 zonificación general.

Las únicas alternativas de ordenación vienen derivadas de la dinámica urbanística del municipio, que por otra parte es relativamente escasa. Se trata de delimitar los crecimientos urbanísticos en los lugares menos sensibles o donde causen un menor impacto entre las opciones posibles, opciones que están, por otra parte, muy condicionadas por los planeamientos ya existentes.

En el caso de los núcleos de población, existen dos delimitaciones de suelo urbano que han concedido y consolidado derechos de edificación en buena parte de los terrenos aptos para este uso según el PIOL. Las posibles alternativas de clasificación de suelo apto para la edificación a este nivel estarían comprendidas entre las máximas que impone el PIOL y las mínimas que establece el suelo urbano ya reconocido por las delimitaciones citadas. A partir del reconocimiento de esta situación se han desarrollado las siguientes cuestiones:

- El análisis del 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 o, en el caso de los núcleos de menor dinámica y grado de consolidación, a la de asentamiento rural.
- La identificación de áreas en las que se hayan producido procesos de consolidación urbanística irregulares que puedan ser reconducidos a la legalidad.
- La identificación de las áreas de posible crecimiento y la evaluación de la conveniencia y oportunidad de cada una en función de sus características

naturales y de su adecuación a la funcionalidad prevista.

- La delimitación de sectores de suelo urbanizable o, en los casos de pequeñas ampliaciones, de suelo urbano no consolidado. Las nuevas delimitaciones tratan de responder a la necesidad de resolver problemas del municipio o del núcleo a través de la nueva clasificación, problemas viarios en unos casos, de dotaciones en otros, o de relanzamiento de la actividad económica en otros.
- El dimensionamiento de las distintas áreas delimitadas para evaluar el grado de cumplimiento de las determinaciones del Plan Insular, de la LOTENC y de las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

Como puede observarse de la tabla de superficies que se adjunta a continuación, se superan los límites establecidos por el PIOL para el municipio desde el punto de vista de la superficie, si bien, desde el punto de vista de la población, no se alcanza la máxima prevista por el PIOL. Esto es así por varias razones:

- En primer lugar porque los núcleos de interior, y especialmente los de Haría y Mala, se han consolidado en base a una bajísima densidad, propia de las tipología rurales más primitivas del municipio.
- En segundo lugar porque las densidades previstas por el PIOL son excesivas para el tipo de tipologías que emplea dicho plan, lo que hace prácticamente imposible alcanzar las densidades previstas.
- En tercer lugar porque estos núcleos presentan grandes huecos interiores (22 hectáreas de interiores de manzana en Haría y 11 en Máguez) que no es posible ni conveniente colmatar, dado que en ellos se encuentra ubicado el palmeral, en el caso de Haría, y los elementos etnográficos que prestan su imagen característica a los núcleos de interior y que han motivado que, en el caso de Haría se haya establecido una delimitación de BIC una protección especial para el palmeral por parte del PIOL y que en el caso de Máguez y Mala se estén proponiendo medidas similares desde el Cabildo Insular de Lanzarote.

Consolidar las densidades previstas por el PIOL significaría una modificación total de las características actuales de los núcleos. Algo desaconsejable en los núcleos de interior, cargados de valor paisajístico y patrimoniales y que requeriría un dilatado proceso de sustitución edificatoria en los núcleos de litoral.

La ampliación de suelo con respecto a los límites establecidos por el PIOL tiene su fundamento en los razonamientos que se explicitan en los apartados siguientes, pero la delimitación desciende considerablemente si se contabilizan los vacíos internos de mayor tamaño, que totalizan 22 has en Haría y 11 en Máguez, 33 hectáreas en total. De una forma más concreta, en los siguientes apartados se realiza una valoración específica de las propuestas de clasificación de suelo edificable, desde un punto de vista global primero y para cada núcleo en concreto. Por otra parte, señalar que el PIOL admite un margen de ampliación con respecto a las cifras máximas de superficie de hasta un 15%, que supondría para el municipio 287,5 hectáreas, por lo que la previsión del PGO quedaría dentro de este límite.

ALTERNATIVAS: CAPACIDAD DE LOS NÚCLEOS									
NÚCLEO	PIOL			PDSU			PGO		
	Superf. (ha.)	Densidad (hab/ha)	Población (hab)	Superf. (ha.)	Densidad (hab/ha)	Población (hab)	Superf. (ha.)	Densidad (hab/ha)	Población (hab)
Haría	45	60	2.700	69,09	60	4.145	78,02	34,56	2.697
Máguez	34	30	1.020	33,19	30	995	40,49	35,66	1.444
Órzola	23	100	2.300	13,19	100	1.319	15,98	109,94	1.757
Pta Mujeres	28	100	2.800	17,45	100	1.745	25,21	102,10	2.574
Arrieta	44	75	3.300	23,36	75	1.752	31,04	63,79	2.263
Ch Palo	22	66	1.462	14,42	66	951	14,47	14,93	310
Ye	10	30	300	9,28	30	278	10,92	41,84	457
Guinate	7	30	210	2,51	30	75	4,25	19,53	88
Tabayesco	5	30	150	6,89	30	206	9,21	27,04	249
Mala	32	30	960	41,25	30	1.237	55,46	19,83	1.100
TOTAL	250*	60,80	15.202	230,63	55,21	12.703	285,38	40,52	12.939

*La superficie de 250 hectáreas no se corresponde con los ámbitos delimitados por el PIOL en su planimetría, que tienen una superficie muy superior.

2.3.1 Justificación de la dimensión de los suelos destinados a núcleos de población:

El plan clasifica unas 136 hectáreas como suelo urbano. El suelo urbano albergaba, según el Censo de 2001, 2.591 viviendas (de las que sólo 1.132 eran principales) y para un total de sólo 2.781 habitantes. En dicho suelo aún podrían edificarse, según los cálculos del plan unas 748 nuevas viviendas, que podrían albergar algo más de 1.789 habitantes. La capacidad total de este suelo sería de 3.339 viviendas (suma de las 2.591 existentes y las 748 nuevas posibles) y 7.000 habitantes (suma de los 2.781 habitantes censados, los 3.566 de capacidad de las viviendas no principales, los 1.789 que podrían ocupar las nuevas viviendas posibles).

Como suelo urbanizable se clasifica un total de 28 hectáreas que tienen capacidad para 579 viviendas y unos 1.407 habitantes.

Por otra parte, 120 hectáreas son clasificadas como asentamiento rural, en ellas, según el censo de 2001, se encontraban 842 viviendas (solo 516 principales) y unos 1.246 residentes fijos. En la superficie delimitada se podrían llegar a construir 522 nuevas viviendas, capaces para albergar 1.213 habitantes. La capacidad total de estos núcleos ascendería, por tanto a unas 1.364 viviendas (suma de las 842 existentes y las 522 nuevas posibles) y 3.357 habitantes (suma de los 1.246 habitantes censados, los 896 de capacidad de las viviendas no principales, los 1.215 que podrían ocupar las nuevas viviendas posibles).

NÚCLEO	SUC	SUNC	SUSNO	AR	TOTAL
Haría	70,45	2,87	4,7		78,02
Máquez				40,61	40,61
Órzola	11,41		4,57		15,98
Punta Mujeres	19,09		6,12		25,21
Arrieta	20,96	0,41	9,66		31,03
Charco del Palo	14,47				14,47
Ye				10,92	10,92
Guinate				4,25	4,25
Tabayesco				10	9,21
Mala				55,46	55,46
TOTAL	136,38	3,28	25,05	120,45	285,16

En total, el suelo destinado a núcleos de población tiene una superficie aproximada de 285 hectáreas, capaz para unos 11.540 habitantes.

En cuanto a las plazas turísticas, el municipio cuenta en la actualidad con un total de 480 plazas, casi la mitad en Charco del Palo, lugar donde se ubica la única parcela disponible para este uso en el municipio, capaz para 133 plazas turísticas.

Esta capacidad puede parecer excesiva, para un municipio cuya población a 1 de enero de 2005 era de 4.400 habitantes aproximadamente, pero hay que matizar una serie de aspectos en relación a la población y a la capacidad actual y potencial de cada núcleo.

2.3.1.1 Población residente permanente y segunda residencia:

El municipio de Haría se caracteriza, como hemos visto, y se refleja en los cuadros anexos, por tener un número de viviendas de 2ª residencia y desocupadas, prácticamente equivalente a las viviendas principales.

Analizando los datos estadísticos del INE, vemos como frente a 1.648 viviendas principales hay 1.166 viviendas secundarias, 385 desocupadas y 144 bajo el epígrafe de otras, es decir, un total de 1.695 viviendas. Esto hace que en verano, la población del municipio se duplique frente a la del invierno, este fenómeno es también apreciable en relación al consumo de agua y electricidad, y a la generación de residuos, que se duplican en la época veraniega. Si en invierno se consumen 655 Hms³ de agua potable diarios, en verano se consumen 1.283.

Por tanto, la capacidad real del municipio, según los datos del Censo del INE de 2001, no era la que corresponde a 1.648 viviendas, sino la correspondiente a 3.343, que si mantenemos la relación entre habitantes y viviendas de las residencias permanentes (2,44 hab.), resultaría ser de unos 8.150 habitantes.

La capacidad máxima estimada del plan permitiría, por tanto, un crecimiento potencial máximo de 4.316 habitantes (capacidad de las aproximadamente 1.900 nuevas viviendas que podrían edificarse), dado que a la capacidad máxima total de 12.891 hab. habría que restarle los 8.575 de la capacidad que, en estos momentos tiene el municipio.

La proyección de población para el municipio estima para el año 2014, fin plazo de vigencia estimado del PGO, una población de 7.278 habitantes, es decir, un crecimiento con respecto a la población en el año 2001 de unos 2.993 habitantes. Una proyección de población que se ha venido ajustando al crecimiento real de forma bastante aproximada, como se ha puesto de relieve en el apartado 1.3.2.

El PGO clasifica, por tanto, suelo bastante para absorber aproximadamente 1,44 veces el crecimiento previsible de la población residente.

Sin embargo, el plan se quedaría corto, con toda probabilidad con respecto a la demanda de 2ª residencia, cuya proyección de futuro, en el horizonte temporal del PGO, suponiendo que se mantenga la relación entre primera y segunda residencia, nos llevaría a superar los 15.000 habitantes, una capacidad que ni de lejos alcanza el plan.

Estos datos es preciso matizarlos en función de la ubicación de las tendencias de crecimiento. Entre 1991 y 2005, se solicitaron en Haría 277 licencias de obra mayor, que habilitan la construcción de 662 viviendas. De estas, 521, es decir, un 70% se concentran entre Punta Mujeres (194), Arrieta (186) y Charco del Palo (141); las otras 141 se reparten entre Haría, Máguez, Mala, Guinate, Tabayesco y Órzola; en Yé no se registra ninguna licencia de nueva edificación.

Otro dato significativo es que entre 1998 y 2004 se conceden licencias para edificar 506 viviendas, frente a las 156 de los 7 años anteriores. Es decir que en los últimos años se vienen construyendo unas 70 viviendas anuales, mientras que en los siete anteriores se daban licencias para 20. Este fenómeno es paralelo al del incremento poblacional que entre 1991 y 2001 ha significado algo más de 1.434 habitantes, es decir casi un 50% de la población municipal en 1991.

La proyección de población estima un crecimiento entre 2001 y 2014 de 2.900 habitantes aproximadamente, que tenderán a concentrarse en Punta Mujeres, Arrieta y Charco del Palo, con estimaciones de incremento poblacional que superan la capacidad estimada de los núcleos; así, si en Punta Mujeres la capacidad estimada es de 2.574 habitantes, la proyección de población estima que el crecimiento de población residente alcanzará los 2.773 en 2014, en Arrieta, la relación entre capacidad y previsión de crecimiento de la población estable sería positiva (2.263 frente a 1.764), mientras que en Charco del Palo sería muy negativa (243 frente a 1.253).

No se ha incorporado aquí la variable residencia secundaria, que duplicaría la demanda, ya que prácticamente equivale a la de residencia permanente.

2.3.1.2 Los núcleos de interior de Haría y la optimización en el uso del suelo:

Lanzarote se ha caracterizado, ya desde los inicios de su poblamiento por una ocupación residencial dispersa, patente hoy en los núcleos tradicionales de la isla y, en Haría, en los núcleos del interior del municipio. De hecho hay una gran diferencia a todos los niveles entre los núcleos de interior y los de litoral. Los primeros tienen un carácter claramente tradicional; nacidos de la explotación agraria del suelo, las edificaciones se ubican al borde de los caminos, dejando tras ellas amplias superficies destinadas a aljibes y tomas de agua, eras, huertas familiares y jardines. En estas áreas se encuentra además la mayor parte del palmeral del núcleo. Se trata por tanto

de espacios que contribuyen de forma decisiva al carácter, belleza paisajística y valor patrimonial de los núcleos, por lo que deben ser preservados.

En los núcleos de interior, por esta causa, la delimitación de suelo urbano o de asentamiento rural se ve impelida a reconocer una gran superficie de suelo para el que no existe demanda; esto es debido a la gran dispersión de la edificación y a la existencia de vías dotadas con los servicios necesarios para soportar, y a los criterios de delimitación seguidos, que tienden a englobar la edificación existente en los núcleos. Entre 1991 y 2005 se registran licencias para edificar un total de 102 viviendas, frente a las 662 concedidas para el municipio apenas un 15%, de ellas 74 entre Haría (42) y Mala (32), mientras Máguez con 10, Guinate con 3 y Tabayesco con 15 tiene un crecimiento muy limitado y Yé no registra licencias en todo este tiempo. Destacar que casi la mitad de las viviendas se concentran entre Mala y Tabayesco, los núcleos mejor comunicados con el resto de la isla y en los que se espera una mayor presión en el futuro.

Por otra parte, el plan no se ha planteado ocupar con edificación los espacios libres de manzana de los núcleos tradicionales, sino sólo los bordes de las vías y de modo parcial, de modo que se garantice la continuidad de las visiones hacia el interior de las manzanas y hacia los valores patrimoniales y paisajísticos que contienen.

No se llega, por todo ello a las densidades propuestas por el PIOL para los núcleos de interior porque su densidad se ha acomodado a la pervivencia de los valores patrimoniales que los caracterizan, asociados a una baja densidad que permite la pervivencia del palmeral y de un amplio patrimonio etnográfico.

2.3.1.3 *La densidad en los núcleos de litoral*

Como ya se ha mencionado, el plan se quedará corto en sus previsiones con respecto a la demanda de vivienda en los núcleos de litoral, sin embargo, no hay muchas posibilidades de aumentar la capacidad prevista de los núcleos; en primer lugar porque las tipologías que el PIOL propone, y mayoritariamente emplea el PGO, si bien con edificabilidades algo inferiores y el carácter unifamiliar de las viviendas imposibilita alcanzar las densidades previstas (no obstante, y pese a no estar permitidos, 441 de los 2.518 edificios de viviendas del municipio son plurifamiliares). En segundo lugar porque el valor patrimonial de los suelos que rodean los núcleos imposibilita su expansión.

2.3.2 Justificación de la clasificación y categorización de suelo rústico.

En lo que se refiere al Suelo Rústico, el modelo de ordenación establecido por el PIOL se ve completado por la existencia de dos espacios naturales protegidos, cuya ordenación corresponde a sus figuras de ordenación específicas. La actuación del plan general en estos casos queda limitada a la clasificación como suelo rústico de protección natural de la totalidad de los espacios citados.

En el resto del suelo, la categorización ha quedado definida en base a los resultados del estudio del medio físico. La calidad ambiental y la orientación de uso, contenidas en las fichas del capítulo 1.5. Diagnóstico Territorial. Síntesis de información por unidades de paisaje, desembocan de modo prácticamente directo y salvo excepciones en una categorización de suelo, de protección de los valores

naturales o paisajísticos en todos los casos salvo en algunos cauces que no presentan valor natural alguno.

Unidades	Calidad ambiental	Valoración final	Orientación de uso	Clasificación-Categorización
1. Risco de Famara	58	Muy alta	Protección	SRPN
2. Superficies de culminación	41	Alta	Protección actividad agraria	SRPA ⁽²⁾
3. Cabeceras de barranco y laderas de gran pendiente	34	Media	Protección	SRPN/SRPP
4. Áreas de gran pendiente recubiertas por piroclastos	52	Muy alta	Protección	SRPN
5. Peñas de Tao	52	Muy alta	Protección	SRPN
6. Coladas recientes	57	Muy alta	Protección	SRPN/SRPE ⁽⁶⁾
7. Arenales costeros	51	Muy alta	Protección	SRPN
8. Costa baja rocosa	51	Muy alta	Protección	SRPN/SRPL
9. Salinas del Río	51	Muy alta	Protección	SRPN
10. Intermareal de Órzola	57	Muy alta	Protección	SRPN
11. Recubrimiento de arenas antiguas	20	Baja	Protección	SRPA
12. Pies de monte y laderas suaves	30	Media	Protección actividad agraria	SRPP
13. Cultivos sobre suelos sedimentarios de medianía	34	Media	Protección actividad agraria	SRPA ⁽¹³⁾
14. Cultivos de vid en hoyos	43	Alta	Protección actividad agraria	SRPP/SRPE
15. Sorribas sobre coladas	33	Media	Protección actividad agraria	SRPA/SRPE*
16. Cultivos sobre sedimentos	30	Media	Protección actividad agraria	SRPA/SRPE ⁽¹⁶⁾
17. Los Jameos	55	Muy alta	Protección	SRPN
18. Cauces de barrancos	41	Alta	Protección cauces	SRPH
19. Áreas urbanizadas y/o muy alteradas	27	Media	Urbanización	AR/SRPA

(2) En parte urbanizable en Haría (Lomada del Cementerio)

(6) En parte urbanizable al oeste de Arrieta y Punta Mujeres

(16) En parte urbanizable, al oeste de Órzola. En parte AR, en Mala. En parte Suelo Urbanizable en Arrieta.

Lógicamente, de la clasificación y categorización de áreas de acuerdo a su orientación de uso no deriva impacto alguno. Las clasificaciones de suelo contradictoria con dichas orientaciones y señaladas en la tabla anterior están especificadas en el siguiente capítulo de la memoria, donde se analiza pormenorizadamente cada una de las clasificaciones y su eventual repercusión ambiental y adecuación a la ordenación establecida por el PIOL, así como en las fichas de impacto correspondientes.

2.4 ALTERNATIVAS Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL Y VIARIOS.

Las alternativas principales vienen derivadas, como ya se ha dicho, de la clasificación de suelo como urbanizable para expandir los núcleos de población por tanto, el análisis de alternativas y la determinación de su impacto ha de realizarse con base en el estudio de cada uno de los núcleos, de sus posibilidades de expansión y de las alternativas elegidas para ello. Los razonamientos expuestos en los apartados siguientes se complementan con las fichas que se anexan al final del documento en el Anexo: Fichas de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.4.1 Haría

La clasificación de suelo en el núcleo se basa en la que contenía la ordenación vigente, incrementada en algunas parcelas concretas en las carreteras de salida hacia Máguez y hacia Teguíse y en dos promociones singulares que tratan de solucionar dos problemas concretos del núcleo: el acceso al núcleo a través de la calle San Juan, entrada principal desde Arrecife y la costa, y la expansión residencial del municipio en materia de viviendas protegidas.

2.4.1.1 Acceso desde Arrecife y SUNC Barranco de Tenesía:

La calle San Juan es una vía de carácter histórico cuyo borde se ha venido consolidando con edificaciones de características tradicionales alineadas que reducen el ancho de la vía a 6-7 metros en varios tramos, esto redundando en la inexistencia de aceras y aparcamientos e incluso dificulta el cruce de vehículos y representa molestias y peligro para los peatones. El ensanchamiento de la vía no es factible por cuanto supondría la eliminación de varias edificaciones de interés cultural. Se ha buscado en consecuencia una alternativa viaria que pueda funcionar de forma complementaria con la calle San Juan, permitiendo su funcionamiento en dirección única y colocar de este modo aceras y aparcamientos, aumentando de este modo la calidad de vida de los residentes y disminuyendo molestias y peligro.

Esta vía se traza por las traseras de las edificaciones que dan al borde norte de la vía y aguas abajo de la misma. Para obtener el viario, terrenos y ejecución, se delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado, de 28.736 m² de los que 10.000 corresponden al viario y que ocupan terrenos de cultivo abandonados.

Valoración de alternativas e impactos:

Las alternativas para solucionar el problema planteado son:

- Ampliar la calle San Juan.
- Realizar una vía al sur de la calle San Juan.
- Realizar una variante al norte de la calle San Juan.

La primera opción tendría un grave impacto por cuanto supondría la eliminación de buen número de edificaciones de interés patrimonial, por lo que se descarta.

La segunda, discurriría al sur del casco de Haría, a media ladera de presenta un impacto paisajístico notable por cuanto tendría que discurrir a media ladera por encima de las edificaciones de interés patrimonial y causando un serio daño

paisajístico en la ladera de la montaña. Por otra parte, no podría conectar con el tejido viario interno del núcleo y sólo conectaría con la carretera a Tegui. Por todo ello fue desechada tras su consideración en el Avance y recibir sugerencias en contra de la Fundación César Manrique y otras seis más respaldadas por colectivos sociales y 135 firmas; esta movilización social provocó además la retirada del proyecto de la Dirección General de Carreteras para realizar esta conexión, reconociendo, por otra parte su escasa funcionalidad, ya que venía a cubrir una conexión: Arrieta-Tegui a través de Haría cuya generación de tráfico es mínima, sin resolver los problemas viarios de Haría y causando un impacto ambiental notable.

Finalmente queda la tercera opción, que aparte de la más lógica desde el punto de vista viario, es la que menos impacto causa; no afecta a las edificaciones patrimoniales y transita por terrenos de cultivo abandonados al igual que la variante sur, pero tiene un recorrido de mucha menor longitud (940 metros frente a 510). Su impacto visual es mucho más reducido al afectar a una cuenca visual muy limitada, solo visible desde la calle Vista La Vega, mientras la variante sur sería visible desde todo el casco de Haría. La vegetación actual está compuesta, al igual que en la zona que atraviesa la variante sur, por matorrales de sustitución en los casos en que se ha producido regeneración natural y por palmeras aisladas; en el ámbito delimitado como Unidad de Actuación se contabilizan un total de 25 palmeras, de ellas 6 en la franja en la que puede ubicarse la vía y la edificación. Como medida correctora se estipula el respeto a todo los ejemplares existentes, algo conseguible a través del ajuste del trazado en el proyecto de urbanización y de la disposición de la edificación incentivar su uso en la jardinería de la zona; también se incentiva su uso en la jardinería de la zona imponiendo la obligación de arbolar con palmeras el viario y de plantar en los jardines privados (según normativa aplicable a la tipología). En cuanto a la estructura de muros y terrazas sería respetada en el amplio interior de manzana que queda libre entre la calle San Juan y la nueva calle, donde se deberán respetar los muros de contención y separación de linderos salvo que su mantenimiento sea incompatible con una ordenación racional del ámbito.

El impacto puede considerarse en consecuencia poco significativo, desde un punto de vista relativo, si lo ponemos en relación con los beneficios obtenidos pero también objetivamente, la ocupación de tres hectáreas de suelo agrícola abandonado no puede considerarse significativa.

2.4.1.2 Viviendas de Protección Oficial y Sistemas Generales en Lomada del Cementerio:

Ubicar el suelo destinado a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es uno de los objetivos fundamentales de todo PGO. En el caso de Haría las opciones se reducen a los núcleos urbanos del municipio: Haría, Arrieta, Punta Mujeres y Órzola, en los que se ha de ubicar el suelo necesario para construir viviendas correspondientes a la mayor parte del 20% del aprovechamiento de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados clasificados.

Ubicar las viviendas en el núcleo de Haría responde a claras razones de conveniencia desde el punto de vista de la ordenación.

En primer lugar el acceso a los servicios públicos y a las dotaciones; en Haría, la disponibilidad de servicios y dotaciones es máxima; en este núcleo se concentran los sistemas generales deportivos, docentes y administrativos. Se trata de un núcleo

sin déficits dotacionales, algo que no puede afirmarse del resto de los núcleos urbanos. De hecho, varios suelos propuestos en los núcleos de litoral tienen por objetivo fundamental solventar sus carencias dotacionales.

Por otra parte, la disponibilidad de transporte es otro de los factores a tener en cuenta a la hora de ubicar estos suelos. Esto descarta por completo Charco del Palo, y desaconseja Órzola por su lejanía. Potencia en cambio la opción de Haría, como principal núcleo de población residente y, por tanto, primer emisor y receptor de viajes.

Ubicar las viviendas de protección oficial en Haría, en tanto en cuanto se trata de viviendas de residencia permanente, permite a sus pobladores acceder a los servicios y dotaciones sin tener que desplazarse, y refuerza el carácter de centro comarcal del núcleo.

Otro de los factores a considerar es la disponibilidad de suelo: los núcleos de litoral cuentan con importantes restricciones al desarrollo derivadas del valor de los ecosistemas que los rodean y que han llevado a su protección.

En tercer lugar por el carácter de los núcleos, los núcleos del litoral tienen una componente turística y de segunda residencia, máxima en Charco del Palo y Órzola y más atenuada en Arrieta y Punta Mujeres, que constituye un activo económico que debe ser preservado y potenciado.

Finalmente hay que recordar que los suelos urbanizables delimitados en los núcleos de Órzola, Punta Mujeres y Arrieta tienen por objetivo la obtención de sistemas generales de espacio libre en el litoral y de dotaciones para los residentes, por lo que la rentabilidad de las operaciones es necesaria para equilibrar las cesiones a realizar.

La ubicación del sector SUSN-10, destinado a estas viviendas en la Lomada del Cementerio, responde también a claras razones de conveniencia:

1. Se trata de la zona mejor comunicada del núcleo, dado que es contigua a la calle San Juan, entrada al núcleo desde Arrecife.
2. Permite obtener cesiones de terreno para ampliar el cementerio y ubicar sistemas generales municipales.
3. Se trata de una zona llana, la única, sin obstáculos ni edificaciones de esa dimensión (5 has.), que podemos encontrar en el núcleo.
4. Se trata de un conjunto de terrenos de cultivo con bajo grado de explotación. No hay en ellos palmeras ni vegetación natural autóctona. Los suelos carecen de valores patrimoniales o naturales relevantes.
5. Los terrenos de la zona no son los sedimentarios propios de la Vega de Haría, sino los típicos de las superficies de culminación, muy carbonatados y con un valor productivo muy inferior.

Como factor en contra se encuentra el hecho de que se ubica al exterior de la delimitación propuesta por el PIOL, sin embargo, las posibles alternativas a estos terrenos incluida en el interior de la delimitación, la zona de El Rincón o la zona del barranco de Tenésia en la que se implanta la alternativa a la calle San Juan aludida en el apartado anterior, se encuentran en el extremo contrario en cuanto a conveniencia

de ubicación y capacidad de albergar una actuación de este tipo. La primera de ellas por cuanto:

1. Está muy mal comunicada: no hay vías urbanizadas que lleguen hasta el lugar y los accesos son a través de calles estrechas y poco acondicionadas.
2. El área está atravesada por un barranco, y posee un palmeral bastante interesante, además de un notable valor paisajístico.
3. Existen parcelaciones y edificaciones que dificultarían la urbanización.
4. Está integrado en la vega de Haría y en su palmeral, con todas las connotaciones naturales y patrimoniales que ello conlleva, y que han motivado la delimitación de un área para la elaboración de un Plan Especial de Protección que abarca el palmeral de Haría y el Casco Histórico en el que se incluye la zona.

La segunda por cuanto:

1. Se trata de un área con una cierta pendiente, y fragmentada por un barranco, por lo que la edificación compacta sería difícilmente encajable, y en las dimensiones necesarias para el sector causaría un impacto notable.
2. El área está atravesada por un barranco, y posee un palmeral bastante interesante, además de un notable valor paisajístico, que quedaría completamente eliminado.
3. Existen parcelaciones y edificaciones que dificultarían la urbanización.
4. Está integrado en la vega de Haría y en su palmeral, con todas las connotaciones naturales y patrimoniales que ello conlleva, y que han motivado la delimitación de un área para la elaboración de un Plan Especial de Protección que abarca el palmeral de Haría y el Casco Histórico en el que se incluye la zona.

2.4.1.3 *Cubrición parcial del barranco de Tenesía:*

El esquema viario del casco de Haría está constituido por un conjunto de vías estrechas (6-7 mts), sin aceras, con cruces en ángulo de complicado tránsito y aptos para únicos sentidos y vehículos de pequeño porte. En la mayor parte del casco es posible poner las vías de sentido único, sin embargo, la conexión entre la calle El Palmeral, entrada por carretera desde Tegui, y la calle de San Juan, conexión con la carretera de Arrieta y Arrecife, se produce a través de dos calles: La Hoya (± 5 mts de ancho) y Las Eras (4 mts en un punto) de capacidad muy limitada, con giros muy pronunciados y sin posibilidad de aumentar sus dimensiones. La solución estipulada en su día por la Dirección General de Carreteras era una vía a media ladera que enlazaba ambas carreteras. Esta opción, altamente impactante fue rechazada abrumadoramente por los vecinos del municipio, tras ser incluida en el documento de Avance, y rechazada por la Dirección General de Carreteras a instancias del Ayuntamiento de Haría.

Otra opción factible de solucionar los problemas de vialidad del casco era la unión entre la calle El Palmeral y la calle San Juan, a través del barranco de Tenesía;

un espacio hoy abandonado, al que daban los muros de cerramiento de las parcelas tradicionales y en la que sólo destaca como valores patrimoniales, la presencia de algunos pozos en su cauce; estos pozos pueden mantenerse, en último caso, con obras de recrecimiento de sus brocales, por lo que no tienen porqué perderse.

La solución final dada al viario a lo largo del barranco, tiende a reducir los impactos situando el viario en el margen derecho del barranco y realizando una acera volada y perforada sobre la mitad del cauce (3 mts). Esta solución permite hacer transitable peatonalmente el cauce del barranco, hoy oculto tras la edificación y abrir una vía fundamental desde el punto de vista del funcionamiento del núcleo afectando mínimamente al barranco.

El impacto causado por la intervención no puede estimarse como negativo, ya que no existen valores naturales que vayan a ser destruidos y, desde una visión positiva, hay que destacar la mejora en el tránsito viario, la dotación de aceras y aparcamientos y la peatonalización de la calle La Hoya, en el marco de una mejora generalizada en el tratamiento del casco histórico del municipio.

2.4.1.4 Clasificación de suelo y cumplimiento del PIOL

La superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable es netamente superior a la establecida por el PIOL (45 has). No podría ser de otro modo si tenemos en cuenta que la superficie propuesta por el PIOL para el núcleo de mayor población del municipio, -que concentra la cuarta parte de su población, más de 1.000 habitantes, y es el centro municipal de servicios-, es equivalente a la de Arrieta o Punta Mujeres, con la mitad de población y una densidad mucho más alta.

De hecho, ya la delimitación de suelo urbano clasificó 69 hectáreas, 24 más de las adjudicadas por el PIOL, verificando simplemente las condiciones de urbanización del suelo. El PGO aumenta esta clasificación hasta las 81 hectáreas, pero hay que tener en cuenta que 8,8 están dedicadas a Sistemas Generales de carácter municipal, que unas 11 hectáreas no son edificables dado que se encuentran en el interior de manzanas no accesibles desde el viario y 3,68 están ocupadas por inmuebles monumentales y no son susceptibles de parcelación; en definitiva, casi 24 hectáreas son no edificables sin contar el viario, lo que dejaría el suelo edificable en unas 57 has aproximadamente. El PIOL no tuvo en cuenta, a la hora de establecer sus disposiciones sobre Haría, su carácter de núcleo histórico, que ha motivado su incoación como conjunto histórico-artístico, en el que la edificación se dispone alineada al borde de los viales mientras el interior de las manzanas se dedica a usos de huerta, alcogidas de agua, eras, patios, aljibes, etc; es en estos espacios donde se conserva un importantísimo palmeral que caracteriza el núcleo.

Por tanto, parece lógico que la delimitación de suelo sea considerablemente más amplia que la establecida por el PIOL. Pero es que además, las densidades estipuladas por el PIOL, y las tipologías asociadas a estas densidades (edificación aislada o en hilera con una densidad de 50 y 100 hab/ha respectivamente) son absolutamente incompatibles con la conservación de un casco de valor patrimonial, cuya densidad máxima en colmatación de la ordenación sería de 37 hab/ha, frente a los 60 de la estipulada por el PIOL.

Las características rurales del núcleo de Haría han llevado a la corporación a optar por una tipología de edificación unifamiliar, aislada en unos casos y adosada en otros, con unas densidades tipo ligeramente superiores a las tradicionales y que

permita conservar el conjunto de vegetación, huertas agrarias y edificaciones tradicionales que caracteriza el casco.

Estas tipologías garantizan además, por sus parámetros de ocupación de parcela, de frente de fachada, edificabilidad y altura, la accesibilidad visual de esos espacios interiores desde el viario.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Haría		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	45					2.700
PGO	79	692	1.049	1.166	741	2.967

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.2 Máguez

El núcleo de Máguez, que tenía hasta el momento la clasificación de suelo urbano en la DSU-Núcleos de Interior del municipio de Haría, ha sido reclasificado como asentamiento rural, las razones de dicha reclasificación se encuentran en el punto 2.12.1 de la presente memoria.

El perímetro del asentamiento se ha ampliado con respecto al del núcleo urbano atendiendo a las reclamaciones de aquellos vecinos que han solicitado la inclusión de sus edificaciones o suelos como edificables, siempre que dicha inclusión fuera coherente con la estructura del núcleo. Para dicha inclusión se han seguido los criterios siguientes:

- Contigüidad al suelo categorizado como asentamiento rural.
- Frente a vial urbanizado.
- Facilidad de integración y coherencia con la trama del núcleo.
- Existencia de edificación con destino residencial.
- Incluidos en la Delimitación del PIOL.

En el documento de aprobación provisional se admitieron, de acuerdo a los criterios emanados de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Haría, aquellas sugerencias y/o alegaciones que cumplieran los tres primeros criterios. Con respecto a los dos últimos criterios hay que señalar que se incluyeron aquellos conjuntos de edificaciones que cumplen las tres primera condiciones y cumplan las condiciones establecidas por la LOTENC y las Directrices para la Delimitación de asentamientos rurales aún cuando se encuentren fuera de la delimitación del PIOL, para posibilitar su regularización; también se incluyeron aquellos terrenos no edificados que, cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. De este modo, la delimitación se extendió al exterior de la marcada por el PIOL en la zona de Las Rehoyas para incluir un conjunto de unas diez edificaciones que se encuentran al exterior de la delimitación y hacia el norte para incluir terrenos no edificados que están comprendidos en la delimitación del PIOL, en

ambos casos la integración en la estructura del núcleo es clara y no exige de realización de ningún tipo de obras de infraestructura.

No obstante, el acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva del plan y el informe del Cabildo Insular de Lanzarote de adecuación al PIOL, señalan incumplimientos legales en la periferia del núcleo, donde se han incluido áreas no edificadas que contradicen las Directrices de Ordenación General a este respecto y el PIOL, por lo que se ha recortado el núcleo allí donde se producen los incumplimientos señalados.

2.4.2.1 Definición de alternativas e impactos:

Las alternativas referidas a la categorización de suelo como asentamiento rural son muy limitadas, ya que es el cumplimiento de los criterios derivados de las DOG y T de la LONTENC los que guían la delimitación. En todo caso podría discutirse la procedencia de incluir o no un determinado terreno pero no de alternativas de crecimiento del núcleo en cuanto tal.

En cuanto al impacto, se trata en todos los casos de terrenos de cultivo de características similares, ubicados a borde de vías urbanizadas, por lo que el impacto de la edificación es relativamente reducido y asumible en el núcleo. Se trata por otra parte de un núcleo de escasa dinámica edificatoria, que no hace prever, en todo caso un proceso de consolidación que amenace sus características tradicionales.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Máquez		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	34					1.020
PGO	40,61	298	512	615	139	1.056

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.2.2 Ye

El núcleo de Ye, que tenía hasta el momento la clasificación de suelo urbano en la DSU-Núcleos de Interior del municipio de Haría, ha sido reclasificado como asentamiento rural, las razones de dicha reclasificación se encuentran en el punto 2.12.1 de la presente memoria.

El perímetro del asentamiento se ha ampliado con respecto al del núcleo urbano atendiendo a las reclamaciones de aquellos vecinos que han solicitado la inclusión de sus edificaciones o suelos como edificables, siempre que dicha inclusión fuera coherente con la estructura del núcleo. Para dicha inclusión se han seguido los criterios siguientes:

- Contigüidad al suelo categorizado como asentamiento rural.
- Frente a vial urbanizado.
- Facilidad de integración y coherencia con la trama del núcleo.
- Existencia de edificación con destino residencial.

- Incluidos en la Delimitación del PIOL.

En el documento de aprobación provisional, de acuerdo a los criterios emanados de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Haría, se admitieron aquellas sugerencias y/o alegaciones que cumplieran los tres primeros criterios.

Con respecto a los dos últimos criterios hay que señalar que se incluyeron aquellos terrenos no edificados que, cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. De este modo, la delimitación se extendió hacia el sur a lo largo de la carretera ampliando la delimitación del suelo urbano vigente.

No obstante, el acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva del plan y el informe del Cabildo Insular de Lanzarote de adecuación al PIOL, señalan incumplimientos legales en la periferia del núcleo, donde se han incluido áreas no edificadas que contradicen las Directrices de Ordenación General a este respecto y el PIOL, por lo que se ha recortado el núcleo allí donde se producen los incumplimientos señalados, y más concretamente en la extensión hacia el sur.

2.4.2.3 Definición de alternativas e impactos:

Las alternativas referidas a la categorización de suelo como asentamiento rural son muy limitadas, ya que es el cumplimiento de los criterios derivados de las DOG y T de la LONTENC los que guían la delimitación. En todo caso podría discutirse la procedencia de incluir o no un determinado terreno pero no de alternativas de crecimiento del núcleo en cuanto tal.

En cuanto al impacto, se trata en todos los casos de terrenos de cultivo de características similares, ubicados a borde de vías urbanizadas, por lo que el impacto de la edificación es relativamente reducido y asumible en el núcleo. Se trata por otra parte de un núcleo de escasa dinámica edificatoria, que no hace prever, en todo caso un proceso de consolidación que amenace sus características tradicionales.

2.4.2.4 Cumplimiento de PIOL:

La totalidad de los terrenos clasificados se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL, sin embargo, la superficie clasificada es superior a la establecida, dado que se han incluido edificaciones que forman parte del núcleo pero que se encuentran a cierta distancia del mismo, con la consiguiente incorporación de los terrenos intermedios. Dicha incorporación se realiza a partir de la establecida por la DSU-NI.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Yé		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	10					300
PGO	10,92	69	128	120	15	223

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.3 Guinate

El núcleo de Guinate, que tenía hasta el momento la clasificación de suelo urbano en la DSU-Núcleos de Interior del municipio de Haría, ha sido reclasificado como asentamiento rural, las razones de dicha reclasificación se encuentran en el punto 4.13.1 de la presente memoria.

El perímetro del asentamiento se ha ampliado con respecto al del núcleo urbano atendiendo a las reclamaciones de aquellos vecinos que han solicitado la inclusión de sus edificaciones o suelos como edificables, siempre que dicha inclusión fuera coherente con la estructura del núcleo. Para dicha inclusión se han seguido los criterios siguientes:

- Contigüidad al suelo categorizado como asentamiento rural.
- Frente a vial urbanizado.
- Facilidad de integración y coherencia con la trama del núcleo.
- Existencia de edificación con destino residencial.
- Incluidos en la Delimitación del PIOL.

Se han admitido, de acuerdo a los criterios emanados de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Haría, aquellas sugerencias y/o alegaciones que cumplan los tres primeros criterios.

Con respecto a los dos últimos criterios hay que señalar que se han incluido aquellos terrenos no edificados que, cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. De este modo, la delimitación se extiende hacia el este a lo largo de la carretera de acceso, y hacia el oeste hacia el acantilado, ampliando la delimitación del suelo urbano vigente.

2.4.3.1 Definición de alternativas e impactos:

Las alternativas referidas a la categorización de suelo como asentamiento rural son muy limitadas, ya que es el cumplimiento de los criterios derivados de las DOG y T de la LONTENC los que guían la delimitación. En todo caso podría discutirse la procedencia de incluir o no un determinado terreno pero no de alternativas de crecimiento del núcleo en cuanto tal.

En cuanto al impacto, se trata en todos los casos de terrenos de cultivo de características similares, ubicados a borde de vías urbanizadas, por lo que el impacto de la edificación es relativamente reducido y asumible en el núcleo. Se trata por otra parte de un núcleo de escasa dinámica edificatoria, que no hace prever, en todo caso un proceso de consolidación que amenace sus características tradicionales.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Guinate		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	7					210
PGO	4,25	18	36	42	55	88

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.4 Tabayesco

El núcleo de Tabayesco, que tenía hasta el momento la clasificación de suelo urbano en la DSU-Núcleos de Interior del municipio de Haría, ha sido reclasificado como asentamiento rural, las razones de dicha reclasificación se encuentran en el punto 4.13.1 de la presente memoria.

El perímetro del asentamiento se ha ampliado con respecto al del núcleo urbano atendiendo a las reclamaciones de aquellos vecinos que han solicitado la inclusión de sus edificaciones o suelos como edificables, siempre que dicha inclusión fuera coherente con la estructura del núcleo. Para dicha inclusión se han seguido los criterios siguientes:

- Contigüidad al suelo categorizado como asentamiento rural.
- Frente a vial urbanizado.
- Facilidad de integración y coherencia con la trama del núcleo.
- Existencia de edificación con destino residencial.
- Incluidos en la Delimitación del PIOL.

En el documento de aprobación provisional se admitieron, de acuerdo a los criterios emanados de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Haría, aquellas sugerencias y/o alegaciones que cumplieran los tres primeros criterios.

Con respecto a los dos últimos criterios hay que señalar que se incluyeron aquellos terrenos no edificados que, cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. De este modo, la delimitación se extendió hacia el sur y el norte incorporando aquellos suelos en los que se está produciendo un proceso edificatorio de expansión en los últimos años.

No obstante, el acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva del plan y el informe del Cabildo Insular de Lanzarote de adecuación al PIOL, señalan incumplimientos legales en la periferia del núcleo, donde se han incluido áreas no edificadas que contradicen las Directrices de Ordenación General a este respecto y el PIOL, por lo que se ha recortado el núcleo allí donde se producen los incumplimientos señalados, y más concretamente en la extensión en torno a la montaña.

2.4.4.1 *Definición de alternativas e impactos:*

Las alternativas referidas a la categorización de suelo como asentamiento rural son muy limitadas, ya que es el cumplimiento de los criterios derivados de las DOG y T de la LONTENC los que guían la delimitación. En todo caso podría discutirse la procedencia de incluir o no un determinado terreno pero no de alternativas de crecimiento del núcleo en cuanto tal.

En cuanto al impacto, se trata en todos los casos de terrenos de cultivo de características similares, ubicados a borde de vías urbanizadas, por lo que el impacto de la edificación es relativamente reducido y asumible en el núcleo. Se trata por otra parte de un núcleo de escasa dinámica edificatoria, que no hace prever, en todo caso un proceso de consolidación que amenace sus características tradicionales.

2.4.4.2 Cumplimiento de PIOL:

La totalidad de los terrenos clasificados se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL, sin embargo, la superficie clasificada es superior a la establecida, dado que se han incluido edificaciones que forman parte del núcleo pero que se encuentran a cierta distancia del mismo, con la consiguiente incorporación de los terrenos intermedios. Dicha incorporación se realiza a partir de la establecida por la DSU-NI.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Tabayesco		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	5					210
PGO	9,2	97	129	75	145	251

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.4.3 Mala

El núcleo de Mala, que tenía hasta el momento la clasificación de suelo urbano en la DSU-Núcleos de Interior del municipio de Haría, ha sido reclasificado como asentamiento rural, las razones de dicha reclasificación se encuentran en el punto 4.13.1 de la presente memoria.

El perímetro del asentamiento se ha ampliado con respecto al del núcleo urbano atendiendo a las reclamaciones de aquellos vecinos que han solicitado la inclusión de sus edificaciones o suelos como edificables, siempre que dicha inclusión fuera coherente con la estructura del núcleo. Para dicha inclusión se han seguido los criterios siguientes:

- Contigüidad al suelo categorizado como asentamiento rural.
- Frente a vial urbanizado.
- Facilidad de integración y coherencia con la trama del núcleo.
- Existencia de edificación con destino residencial.
- Incluidos en la Delimitación del PIOL.

En el documento de aprobación provisional se incluyeron, de acuerdo a los criterios emanados de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Haría, aquellas sugerencias y/o alegaciones que cumplieran los tres primeros criterios.

Con respecto a los dos últimos criterios hay que señalar que se incluyeron aquellos terrenos no edificados que, cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran incluidos en la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. Se incluyeron también aquellas edificaciones que cumpliendo las tres primeras condiciones se encuentran fuera la delimitación establecida por el PIOL para el núcleo. De este modo, la delimitación se extendió hacia el sur y el norte incorporando aquellos

suelos en los que se está produciendo un proceso edificatorio de expansión en los últimos años.

No obstante, el acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva del plan y el informe del Cabildo Insular de Lanzarote de adecuación al PIOL, señalan incumplimientos legales en la periferia del núcleo, donde se han incluido áreas no edificadas que contradicen las Directrices de Ordenación General a este respecto y el PIOL, por lo que se ha recortado el núcleo allí donde se producen los incumplimientos señalados.

2.4.4.4 *Delimitación de alternativas e impactos:*

Las alternativas referidas a la categorización de suelo como asentamiento rural son muy limitadas, ya que es el cumplimiento de los criterios derivados de las DOG y T de la LONTENC los que guían la delimitación. En todo caso podría discutirse la procedencia de incluir o no un determinado terreno pero no de alternativas de crecimiento del núcleo en cuanto tal.

En cuanto al impacto, se trata en todos los casos de terrenos de cultivo de características similares, ubicados a borde de vías urbanizadas, por lo que el impacto de la edificación es relativamente reducido y asumible en el núcleo.

2.4.4.5 *Cumplimiento del PIOL*

La superficie clasificada como asentamiento es netamente superior a la establecida por el PIOL.

De hecho, ya la delimitación de suelo urbano clasificó 41,23 hectáreas, 11 más de las adjudicadas por el PIOL, verificando simplemente las condiciones de urbanización del suelo. El PGO aumenta esta clasificación hasta las 55,46 hectáreas, reconociendo procesos de edificación producidos al exterior del suelo clasificado como urbano, irregulares por tanto, pero que han derivado en una realidad compleja y de difícil resolución, que se intenta regularizar mediante su inclusión en la delimitación del asentamiento rural.

Las características rurales del núcleo han llevado a la corporación a optar por una tipología de edificación unifamiliar, aislada en unos casos y adosada en otros, con unas densidades tipo ligeramente superiores a las tradicionales y que permita conservar el conjunto de vegetación, huertas agrarias y edificaciones tradicionales que caracteriza el casco.

Estas tipologías garantizan además, por sus parámetros de ocupación de parcela, de frente de fachada, edificabilidad y altura, la accesibilidad visual de esos espacios interiores desde el viario.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Mala		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	32					960
PGO	55,46	241	371	415	464	1.059

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

No obstante, la dimensión del núcleo redundante en un notable aumento de capacidad poblacional, que puede derivar en una pérdida de sus características en función de un aumento considerable de su colmatación.

2.4.5 Órzola

En este núcleo se delimita como suelo urbano aquel que ya lo era en virtud de la DSU-NL. A la hora de plantear la expansión se barajan tres posibilidades: una hacia el Caletón Blanco, sobre suelo de propiedad pública, pero ocupando un malpaís de gran valor ecológico e interés científico; hacia el sur, otra hacia Órzola de Arriba, a lo largo de la carretera que conduce a Yé; una última hacia el oeste, ampliando la zona en que se ha consolidado la trama urbana en las últimas décadas. La lógica del planeamiento lleva a expandir el núcleo por ensanche de la trama consolidada, por lo que se ha optado por un crecimiento hacia el oeste y hacia el sur, pero dentro de una lógica de expansión de la trama por ensanche.

Se han desechado las otras dos opciones por razones obvias, hacia el Caletón Blanco, la expansión ocuparía unos terrenos de gran interés ecológico, puesto de relieve por el estudio ambiental, que no es voluntad del Ayuntamiento alterar, y cuya calidad ha llevado a categorizar estos suelos como SRPN y SRPC. La alternativa de crecer hacia el sur, daría como resultado un crecimiento lineal, desvertebrador del núcleo y que aumentaría la alteración de la urbanización por dicha dispersión. Creciendo hacia el oeste, en cambio, se consigue una máxima compactación del núcleo y un mínimo impacto, dado que el desarrollo se ubica sobre terrenos agrícolas abandonados y enarenados, en los que no hay vegetación natural ni valores patrimoniales destacables.

Pero es que además este crecimiento permite solventar los problemas de acceso al puerto, aparcamiento y dotación de espacios libres, zonas deportivas, etc. al núcleo, que hoy carece de dotaciones de este tipo.

Finalmente, la previsión de un hotel, destinado al disfrute de los espacios naturales colindantes proporciona al municipio una interesante alternativa económica, si bien debe quedar suspendida por no tener, por el momento el respaldo del planeamiento territorial.

2.4.5.1 *Evaluación de alternativas e impactos:*

Ubicación de instalación hotelera.

Uno de los objetivos de la corporación municipal es contar con una opción de desarrollo turístico que potencie su economía a través de la captación de alojamiento turístico que mejore la ocupación los servicios de hostelería existentes más allá de las horas en que se producen las visitas a los centros turísticos y que cree dinámicas productivas ligadas a la promoción de servicios de disfrute de los espacios naturales y del medio ambiente en general.

El PIOL ubica las posibilidades de desarrollo turístico en el núcleo de Charco del Palo, una ubicación que no añade nada a la oferta de la isla y no produce efectos económicos en el municipio por su situación aislada con respecto a los principales atractivos del municipio (espacios naturales, fondos marinos, etc.) y con respecto a los núcleos en los que se ubican los servicios de hostelería. Por otra parte, Charco del

Palo se ubica en un entorno de gran interés natural, tanto por la existencia de arenales con una rica vegetación asociada, como por la riqueza en endemismos de los malpais próximos.

Los núcleos donde más positivamente puede incidir una instalación turística son los de Arrieta y Órzola, donde existe una potente infraestructura hostelera. De ellos, el más interesante para ubicar un hotel ligado al disfrute de la naturaleza es Órzola, por su situación aislada al norte de la isla y rodeado de espacios naturales: Malpaís de la Corona, Riscos de Famara y Reserva Marina y con espacios tan interesantes como las Salinas del Río y el intermareal de Órzola. En fin, un entorno de un valor impresionante que sería preciso y conveniente valorizar; de hecho es la conciencia del valor económico del medio natural la mejor garantía de su protección.

La opción de ubicar un desarrollo turístico en Órzola, destinado a un visitante interesado en el medio natural fue incluida en el Avance de la revisión del PIOL en tramitación.

Será este documento el que habilite, en su caso, esta propuesta, a través de su integración en el modelo turístico insular, fijando su capacidad y dimensión definitivas y las condiciones de integración que estime oportunas.

En lo que se refiere a la ubicación concreta de la instalación, al oeste del núcleo, ocuparía terrenos de cultivo abandonados, sin especiales valores naturales ni patrimoniales, por lo que causaría un impacto muy inferior al inicialmente previsto al este, sobre las coladas que se encuentran entre las salinas de Órzola y el Caletón Blanco.

El proyecto ocuparía 4,2 has. de terrenos de cultivo abandonados, por lo que su impacto directo puede considerarse poco significativo. Su ubicación cerrando el núcleo por el oeste, mediante un edificio exento entre vegetación, permite graduar la transición entre el núcleo y el suelo rústico. En cuanto a los efectos indirectos debería producirse un impacto positivo en la conservación de los espacios naturales de la zona derivado del interés por el medio de los turistas a los que se dirige la instalación, y de las economías que genere en torno al conocimiento y disfrute de los valores ecológicos y naturales de la zona.

Su inclusión en el PGO intenta sentar las bases para su definitiva incorporación en el momento en que la revisión del PIOL culmine su tramitación.

Dentro ya del núcleo, habría dos posibles ubicaciones para la instalación, la prevista en un principio al este del núcleo, hacia el Caletón Blanco, ocupando terrenos de malpaís de alto valor ecológico, y la propuesta en el PGO, al oeste del casco, sobre terrenos de cultivo abandonados y cerrándolo por esta zona. El impacto producido por la implantación es poco significativo y tiene aspectos positivos, como es el de proporcionar una fachada al núcleo hacia el oeste, dominada en la actualidad por traseras muy poco cuidadas.

No obstante lo dicho anteriormente, este sector debe quedar en suspenso hasta que una vez formulado el Plan Territorial Turístico de la isla, la ubicación sea incluida entre las que pueden albergar instalaciones turísticas, por lo que el sector se elimina de la ordenación propuesta por el PGO.

Ampliación de suelo residencial:

Como se expuso al comenzar el apartado destinado a exponer la ordenación de este núcleo, se ha clasificado un segundo sector que tiene por objetivo conseguir las cesiones necesarias para dotar el núcleo de espacios libres, dotaciones, aparcamientos y, al puerto de un acceso alternativo al existente, por una parte, y por otra atender a las demandas de edificación residencial en el núcleo. El sector tiene una superficie de 4,76 has. en las que podría ubicarse un máximo de 100 viviendas, que con los ratios de habitantes por vivienda medios de la zona vienen a ser unos 239 habitantes.

La superficie ocupada es escasa, y es, además la de menor valor en el municipio, terrenos de cultivo sobre sedimentos abandonados. Por tanto, el impacto se considera poco significativo.

2.4.5.2 Cumplimiento del PIOL:

A este respecto cabe referirse a tres cuestiones:

- En primer lugar a la superficie, a este respecto al PGO le queda por debajo de las previsiones del PIOL, 16,2 has. por 23.
- En segundo lugar en cuanto a la población, el PIOL prevé 2.300 habitantes, mientras el PGO prevé sólo 1.638.
- En tercer y último lugar es preciso hablar de la capacidad turística. El PIOL establece en su redacción en 1991, para los núcleos de Arrieta, Punta Mujeres y Órzola posibilidad de ubicar instalaciones de hasta 50 plazas turísticas con un máximo de 150 plazas por núcleo. La revisión de mayo del 2000 eliminó dicha posibilidad y también cualquier otra de ubicar plazas turísticas en el municipio. Ni una ni otra parecen acertar en el planteamiento. La del documento de 1991, porque no establecía una orientación para las plazas turísticas admisibles, ni configuraba una oferta clara en este sentido. La segunda porque impide al municipio acceder, siquiera sea marginalmente, a una corriente de desarrollo económico que puede resultar tan beneficiosa para el municipio como para sus valores naturales. La apuesta por el turismo rural y por la instalación de naturaleza se configuran como una alternativa a ser recogido por el PIOL, que hoy, evidentemente, no admite esta posibilidad.

La superficie clasificada como asentamiento es inferior a la establecida por el PIOL, así como su capacidad poblacional. La inclusión de una instalación hotelera no contemplada por el PIOL, pero cuya procedencia ha sido ya considerada en el Avance de plan insular sometido a tramitación en el año 2002, obliga a mantener en suspenso el sector de suelo urbanizable de uso turístico previsto en el documento de aprobación provisional.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Órzola		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	23					2.300
PGO	16,2	443	934	239	829	1.682

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.6 Punta Mujeres

La clasificación de suelo urbano en el núcleo coincide exactamente con la delimitación en la DSU-NL, salvo en el extremo norte, donde se incrementa en una esquina que completa el núcleo en ese extremo.

Se plantea un crecimiento entre las dos carreteras generales en los terrenos más favorables desde el punto de vista topográfico para estos fines, terrenos en los que se viene produciendo un incipiente proceso edificatorio.

A estos terrenos se incorpora la obligación de obtener los terrenos calificados junto al embarcadero del núcleo como Sistema General de espacios libres. Dicha calificación libera una importante superficie aún no edificada en primera línea de costa para solventar las carencias que, a este respecto, presenta el núcleo.

2.4.6.1 Evaluación de alternativas e impactos:

Las alternativas de crecimiento del núcleo son muy limitadas. No puede crecer hacia el norte, donde ocuparía malpaíses de gran valor ecológico, no debe crecer hacia el sur, para unirse con Arrieta, donde ocuparía igualmente malpaíses, si bien no tan ricos como los del norte. La única opción posible es hacia el interior, entre la antigua carretera hacia Los Jameos y Órzola y la nueva. En esta zona se han delimitado como urbanizables aquellos terrenos que tienen una mayor aptitud topográfica, han sido sometidos a un cierto proceso de edificación y, entre ellos, una superficie adecuada para el crecimiento previsible. En definitiva se trata de 6 hectáreas de suelo capaces para unas 163 viviendas y 408 habitantes. La escasa magnitud de los sectores y las características de los terrenos sobre los que se asienta, terrenos de cultivo abandonados, hace que su impacto se considere poco significativo.

2.4.6.2 Adecuación al PIOL:

La clasificación de suelo urbano y urbanizable no alcanza la superficie estipulada por el PIOL para este núcleo, y tampoco la población prevista, ya que la densidad estipulada por este documento es difícilmente alcanzable con las tipologías que establece el plan; sólo serían posibles estas densidades aplicando tipologías de edificación residencial plurifamiliar.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Punta Mujeres		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	28					2.800
PGO	25,21	763	1.063	757	1.054	2.291

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.7 Arrieta

La clasificación de suelo urbano en el núcleo coincide exactamente con la delimitada en la DSU-NL, salvo en el extremo sur, donde se reduce para eliminar varias manzanas que creaban un conjunto de traseras hacia la playa de La Garita y la carretera de Arrecife y que llegaban a introducirse, incluso en el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

Las alternativas de crecimiento son muy limitadas, ya que el PIOL delimita claramente el ámbito de posible crecimiento, que está entre la antigua carretera a Los Jameos y el núcleo. Otras opciones como crecer frente a La Garita no parecen deseables, además de que las limitaciones derivadas de las servidumbres de costas y de carreteras lo hacen inviable.

A estos terrenos se incorpora la obligación de obtener los terrenos calificados junto al embarcadero del núcleo y junto a la Playa de La Garita como Sistema General de espacios libres. Dicha calificación libera una importante superficie aún no edificada en primera línea de costa para solventar las carencias que, a este respecto, presenta el núcleo.

2.4.7.1 *Evaluación de impacto de las alternativas:*

La clasificación de suelo urbanizable se ubica sobre dos tipos de suelos, terrenos de cultivo abandonados por un lado, y malpaís con recubrimiento de tabaibal dulce por otro.

Los terrenos de cultivo abandonados no presentan un problema de impacto, por lo que puede considerarse como poco significativo el causado por los sectores 1 y 2 sobre una superficie total de 6,4 hectáreas. En el caso parte del sector 2, este afecta 1,01 hectáreas del sector de un hábitat de interés comunitario 5.530: matorrales termomediterráneos y preestéticos, al igual que el sector 3, que afecta una superficie de 1,02 has; en total se afecta, entre ambos sectores a 2,03 hectáreas del hábitat. Dicho hábitat coincide con la unidad de vegetación tabaibal dulce del análisis realizado, con una dimensión superior a las 1.879 hectáreas, por lo que se está afectando algo más de un 0,10% del hábitat. Se trata de la única afección que el Plan general produce en toda su extensión a este hábitat.

Con respecto al sector Arrieta 2, de acuerdo al informe evacuado por el Servicio de Biodiversidad del Gobierno de Canarias, el sector afecta a 1,01 ha. de dicho hábitat. Sin embargo, ubicada la zona sobre la foto aérea se trata de un conjunto de parcelas que alternan los terrenos agrícolas con el malpaís. Por otra parte, la parte del hábitat afectada corresponde a una zona de espacios libres y dotaciones con una dimensión de unos 13.100 m², integrada por antiguos terrenos de cultivo y tabaibales, en los que se puede respetar la presencia de estos últimos, que tienen una dimensión de unos 6.100 metros cuadrados, y se encuentran delimitados mediante muros.

En el caso del sector Arrieta 3, el área afectada se encuentra parcialmente deteriorada por la invasión desde las edificaciones adyacentes, que van ampliándose hacia el interior y/o depositando materiales y vehículos, construyendo corrales para animales, etc que van ocupando y/o degradando progresivamente el tabaibal. La actuación prevista permitiría cortar la invasión de este espacio y poner un límite definitivo a la expansión de las edificaciones citadas.

Considerando todo lo dicho, y especialmente la limitada entidad de la afección frente a la dimensión del hábitat y el progresivo deterioro de la zona afectada, se estima el impacto como poco significativo.

De cualquier modo se propone establecer como medidas correctoras, aparte del deslinde con un muro de todo el tabaibal, el trasplante de las especies protegidas para utilizarlas en la regeneración de espacios degradados del malpaís y el arbolado de la vía de borde del sector con palmeras y tarajales.

2.4.7.2 Cumplimiento del PIOL:

La superficie delimitada se encuentra a considerable distancia de la máxima estimada por el PIOL, 31,5 has. frente a 44 has; la población prevista es también muy inferior, 2.152 frente a 3.300.

Núcleo	Hectáreas	CAPACIDAD				
		Nº Viviendas		Nº Habitantes		
Arrieta		Actual*	Potencial	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total
PIOL	44					3.300
PGO	31,04	584	953	677	782	2.152

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.4.8 Charco del Palo

En este núcleo se delimita como suelo urbano aquel que ya lo era en virtud de la DSU-NL.

2.4.8.1 Valoración de alternativas e impactos:

El crecimiento del núcleo se ha estimado por completo improcedente, dado que todo el entorno se encuentra ocupado por arenales con vegetación endémica protegida de gran interés, que deben ser clasificados como suelo rústico incluidos en la categoría de protección natural.

2.4.8.2 Cumplimiento del PIOL:

La delimitación se encuentra incluida en la que establece el PIOL para este núcleo y la superficie delimitada es inferior a la máxima establecida por dicho documento el número máximo de habitantes es igualmente muy inferior al establecido.

Núcleo	Has	CAPACIDAD						
		Nº Viviendas		Plazas Turísticas	Nº Habitantes			Plazas Turísticas
Charco del Palo		Actual*	Potencial	Actual	Fijos Actual*	Actual 2 ^{os} residentes	Potencial Total	Potencial Total
PIOL	22						1.462	
PGO	14,47	63	137	232	48	36	322	365

Actual: datos referidos a 2001

Potencial: capacidad máxima del planeamiento al 100% de ocupación del suelo clasificado.

2.5 EL MODELO DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El modelo de ordenación propuesto coincide en líneas generales con el establecido por el PIOL y, a su vez, con el ya consolidado de hecho en el municipio. Un modelo caracterizado por el predominio de la amplia superficie de suelo rústico protegido en base a sus diversos valores y salpicada por un conjunto de núcleos relativamente compactos de población de pequeño y mediano tamaño y con características diferenciadas según se encuentren en la costa o en la medianía, articulados por un sistema viario suficiente e incluso, redundante en algunos casos.

2.5.1 Zonificación del suelo rústico

La ordenación del suelo rústico se basa en la atribución de categorías de protección similares a las propuestas por el PIOL si bien se hace un mayor énfasis en el carácter agrícola de aquellos espacios en los que esta actividad ha sido la conformadora de su imagen paisajística. Esta diferenciación tiene por objeto ligar a cada espacio o sector de suelo rústico una serie de líneas de actuación, programas o acciones que implementen sus valores y un régimen de usos adecuado a sus características concretas. Supone esto que cada área del territorio recibirá un tratamiento singular que irá más allá de la simple restricción de usos e intervenciones de carácter urbanístico. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el Suelo Rústico se dividirá en las siguientes categorías, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias:

Protección de los recursos naturales o culturales

- Suelo Rústico de Protección natural
- Suelo Rústico de Protección paisajística
- Suelo Rústico de Protección cultural
- Suelo Rústico de Protección de entornos
- Suelo Rústico de Protección costera

Protección de los valores económicos

- Suelo Rústico de Protección hidrológica
- Suelo Rústico de Protección agraria
- Suelo Rústico de Protección minera

Terrenos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural

- Suelo Rústico de asentamiento rural

El Suelo Rústico de Protección de los valores naturales o culturales comprende aquellos espacios del término municipal con excepcionales y singulares valores geomorfológicos, de flora, fauna, especial belleza y otros componentes de destacado rango natural. En función de los particulares valores de cada sector, se distinguen las siguientes categorías:

2.5.2 Suelo Rústico de Protección Natural

Abarca espacios de gran importancia en la isla como reservas de biodiversidad y de espacios libres para solaz de los habitantes de la isla y de sus visitantes. El resultado del estudio ambiental para estos terrenos da como resultado que poseen una calidad ambiental Muy Alta, que deriva directamente en la categorización en esta categoría (ver punto 2.3.2 de esta memoria). En este tipo de suelo cabría proseguir con las actividades agrícolas tradicionales, en aquellos sectores en que dichas actividades son en buena parte responsables de la configuración paisajística del espacio. Gran parte de los terrenos incluidos en esta categoría se encuentran en espacios naturales protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias. En ellos, en aplicación de la legislación vigente en materia de espacios naturales protegidos la calificación como suelo rústico de protección natural es forzosa, en tanto no se formule el planeamiento ambiental. Los terrenos abarcados por la calificación serían los siguientes:

Riscos de Famara y complejo volcánico de La Cerca-Los Helechos, comprendidos en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo y áreas anexas que comparten sus características.

Monumento Natural del Malpaís de La Corona y áreas anexas que comparten sus características, en especial la parte de malpaís situada al norte del espacio natural protegido que llega hasta Órzola y el cono de La Quemada de Órzola, cuyos valores naturales y paisajísticos son equiparables a los que presenta el Monumento Natural.

Otras áreas de gran valor ecológico, como los arenales de Mala y el Malpaís que se extiende entre Órzola y la playa de La Cantería y los arenales situados en torno a dicha playa.

2.5.3 Suelo Rústico de Protección de Entornos

Abarca áreas directamente relacionadas con los espacios naturales del municipio tanto funcional como paisajísticamente, con un nivel de calidad ambiental alto o muy alto, sometidas a un nivel de transformación y de usos similar al de los espacios naturales colindantes; en ellas debe cuidarse especialmente la integración de las nuevas actuaciones, de modo que se evite crear impactos de cualquier tipo. Estas áreas estarán sometidas a un régimen de protección similar al del suelo rústico de protección natural, si bien con mayor flexibilidad con respecto a aquellos usos que no supongan un deterioro del paisaje.

2.5.4 Suelo Rústico de Protección Cultural

Se clasifica en esta categoría las Salinas de Órzola, un ingenio paleoindustrial de gran interés etnográfico e incluido en el Catálogo Arquitectónico como monumento. Su protección depende de la restauración del ingenio y de su puesta en funcionamiento y mantenimiento, por lo que se delimita un ámbito para la formulación de un Plan Especial de Protección que habrá de profundizar en la búsqueda de fórmulas de gestión que permitan obtener estos objetivos.

2.5.5 Suelo Rústico de Protección Paisajística.

Abarca un conjunto de espacios caracterizados por presentar un bajo nivel de uso junto con valores naturales y paisajísticos de interés. Incluye las laderas de los barrancos orientales del Macizo de Famara como los de Valle Palomo y de Temisas y

los relieves aislados que no se encuentran incluidos en espacios naturales protegidos, como la Atalaya de Haría. Estas áreas estarán sometidas a un régimen de protección similar al del suelo rústico de protección natural, si bien con mayor flexibilidad con respecto a aquellos usos que no supongan un deterioro del paisaje.

2.5.6 Suelo Rústico de Protección Agraria.

Si bien el DL 1/2000 incluye al suelo rústico de protección agraria entre los de protección de los valores económicos, en Haría el régimen de aplicación a dicho suelo ha de ser más bien dirigido a una protección de valores paisajísticos que de valores productivos. Abarca ámbitos de agricultura tradicional, espacios agrícolas tradicionales, construidos por la mano del hombre y cuyo abandono y eventual pérdida supone una merma considerable en las cualidades patrimoniales y paisajísticas del entorno. Son áreas que han sido condicionadas morfológicamente por las obras de adaptación a las exigencias de la agricultura tradicional, que mantienen un cierto grado de actividad y en las que se conserva un importante patrimonio natural, en forma de suelos, y cultural, en forma de obras de adaptación al uso agrícola. Sin embargo, no tienen un valor productivo destacable, dada la pobreza de los suelos y de la complejidad de las técnicas necesarias para su cultivo, que hacen prácticamente inviable obtener producciones rentables.

En esta categoría es fundamental preservar la actividad agrícola tradicional como conformadora del paisaje, mantenedora de los procesos esenciales y de los valores culturales. Dentro del espacio agrícola podemos distinguir varias subcategorías, que son objeto de normativas de uso diferenciadas:

- cultivos de vid en hoyos
- sorribas enarenadas sobre malpaís
- enarenados de las vegas de Haría y Máguez
- cultivos de tunera para cochinilla
- enarenados en las superficies de culminación
- cultivos sobre sedimentos

Las distintas características y requerimientos de cada una de estas subcategorías debe traducirse en un tratamiento normativo diferenciado. Sin embargo el tratamiento necesario para la conservación de estos espacios trasciende ampliamente los aspectos de la normativa urbanística y requiere de actuaciones positivas, que van mucho más allá de los fines y el ámbito competencial del plan general.

2.5.7 El Suelo Rústico de Protección Costera

Está integrado por los espacios costeros que tienen características propias del suelo rústico y no poseen características que les hagan merecedores de ser consideradas como suelo de protección natural o de protección de entornos. Por ello sólo se delimita este tipo de suelo de suelo en la costa oriental del municipio que no está incluida en el malpaís de La Corona.

2.5.8 El Suelo Rústico de Protección Hidrológica

Consideraciones similares a las hechas sobre el suelo de protección agraria acerca de la procedencia de considerar como suelo de protección de los valores

económicos los cauces de los barrancos; en este caso, la protección de los valores naturales y paisajísticos de los cauces y de su carácter como canalizadores de las aguas de escorrentía predominan sobre los presuntos valores económicos que en ellos puedan presentarse, por lo que sólo se han incluido suelos en esta categoría en aquellos casos en que no existe un valor natural específico, que llevaría a integrarlos en los suelos de protección paisajística o natural.

2.5.9 El Suelo Rústico de Protección Minera

La calificación se realiza de acuerdo con la efectuada por el PIOL que delimita tres puntos para la extracción de materiales, que son los siguientes:

Rofe: Laderas de La Capellanía

Arena: Vega de Mala

Piedra: Jameos de la Gente.

Este último punto de extracción, situado en el corazón de Monumento Natural del Malpaís de La Corona ha agotado su producción, al margen de constituir un impacto paisajístico poco adecuado a la naturaleza del lugar. La piedra es hoy por hoy un elemento indispensable en las intervenciones agrícolas (muros, socos) por lo que su obtención es una prioridad inmediata; sería preciso localizar un emplazamiento alternativo para establecer una cantera estable capaz de cubrir las necesidades del municipio, pero se trata de una competencia del PIOL, por lo que no procede ubicar ninguno. Otro tanto ocurre con la zona planteada para la obtención de rofe, en la que ya se ha agotado el material extraíble, sin embargo no se ha efectuado restauración alguna, por lo que se categoriza como SRPP con vistas a su restauración, estableciendo una subcategoría con un régimen específico para este enclave.

El ámbito destinado a la obtención de arena se encuentra activo y contienen recursos suficientes para una explotación continuada, por lo que mantiene, estableciendo un régimen adecuado para permitir su explotación y viabilizar su restauración.

Resumen de superficies de la clasificación y categorías de suelo	
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE Ha
Suelo Rústico de Protección Natural	5025,76
Suelo Rústico de Protección Paisajística	2025,65
Suelo Rústico de Protección de Entornos	394,84
Suelo Rústico de Protección Agraria	2.779,32
Suelo Rústico de Protección Hidrológica	80,54
Suelo Rústico de Protección Cultural	3,38
Suelo Rústico de Protección Minera	8,42
Suelo Rústico de Protección Costera	39,73
Asentamiento Rural	120,45
Suelo Urbano Consolidado	136,38
Suelo Urbano No Consolidado	3,28
Suelo Urbanizable	25,05
TOTAL	10.642,80

2.5.10 Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

Los Asentamientos Rurales están integrados por aquellas entidades de población preexistentes, con mayor o menor grado de dispersión y cuyo grado de colmatación y características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano. Dichos asentamientos son los de Mala, Tabayesco, Máguez, Yé y Guínate. Si bien los cuatro primeros son en la actualidad suelo urbano en virtud de la delimitación de suelo urbano-núcleos de interior, su configuración y características son más propias de los núcleos rurales, tanto por las tipologías edificatorias y de configuración de trama viaria, como por la forma de crecimiento y configuración del núcleo, que se basa en operaciones residenciales aisladas, parcela a parcela, sobre una estructura viaria de caminos agrícolas. Los criterios generales de ordenación de estos núcleos se encuentran en el apartado dedicado al sistema de asentamientos.

2.6 LA ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

La riqueza patrimonial del municipio requiere una expresa consideración en la ordenación municipal. El presente documento contiene un extenso catálogo de elementos de valor patrimonial identificados en el suelo rústico y urbano, con mayor o menor grado de desarrollo según las facetas catalogadas. Este Catálogo Arquitectónico recoge aquellos elementos que ya estaban protegidos por otros documentos (en concreto por el PIOL) o que han sido objeto de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural. Sin embargo, el municipio no se caracteriza por su abundancia en elementos monumentales de extraordinaria relevancia que hayan sido objeto de protección o estudio por documentos anteriores, el PIO de Lanzarote identifica únicamente 16 elementos y conjuntos de interés patrimonial.

En el núcleo de Haría:

1. Conjunto Plaza León y Castillo
2. Ayuntamiento, Plaza de Calvo Sotelo, 1
3. Ermita de San Juan Bautista, C/ San Juan
4. Vivienda C/ Tegala, 1
5. Casa de los Sres. Paz Currás, C/ José Antonio
6. Casa de Don Antonio López Socas, C/ Ángel Guerra
7. Casa de César Manrique

En el resto del municipio:

8. Máguez: Vivienda, C/ Morote 13
9. Puerto y Paseo Marítimo de Arrieta, Casa Curbelo.
10. Puerto, Paseo Marítimo y Salinas de Orzola.
11. Torrecilla de Domingo. Volcán de la Corona (Yé)
12. Puerto, Paseo Marítimo y Salinas en Punta Mujeres
13. Cueva de Los Verdes
14. Jameos de Agua y Casa de los Volcanes
15. Mirador del Río, Salinas del Río
16. Palmeral de Haría

Estos elementos, salvo las lamentablemente desaparecidas salinas de Punta Mujeres, se incorporan al inventario de elementos de interés patrimonial y para los que se estipula un régimen urbanístico específico, con una normativa que limita las obras que se pueden ejecutar en los edificios así como los deberes de conservación de los mismos.

Por otra parte, se incorporan aquellos ámbitos para los que se ha iniciado o propuesto la incoación de expediente para su declaración como Bienes de Interés Cultural. Los ámbitos incoados y propuestos para su declaración como BIC son los siguientes:

DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	INCOACIÓN	EXPTTE	FASE
Conjunto Histórico de Haría	Conjunto Histórico	10/06/03	1948/03	
Casa de María Dolores Morales	Monumento	13/05/00		
Casa de César Manrique en Haría	Monumento	9/06/03	1933/03	
Iglesia de Santa Bárbara	Monumento			Propuesta
Jameos del Agua	Jardín Histórico	9/06/03	1930/03	
Auditorio Jameos del Agua	Monumento	9/06/03	1930/03	
Mirador del Río	Monumento	6/06/03	1925	Audiencia
Salinas de Órzola	Monumento	9/03/04	775/04	Audiencia
Salinas del Río	Monumento	11/06/03	1970/03	Audiencia
Yto. Paleontológico de Guinate	Zona Paleontológica	17/06/03	2059/03	Audiencia
Yto. Paleontológico de Órzola	Zona Paleontológica	19/06/03	2090/03	Audiencia
Barranco de Tabayesco	Sitio Etnológico			Propuesta

De los ámbitos mencionados hasta el momento hay dos que por su extensión territorial y complejidad no pueden ser objeto de simple inclusión en un catálogo, sino que requieren de una actuación de mayor complejidad, que irá en la línea de la remisión de los ámbitos afectados a la formulación de Planes Especiales de Protección; se trata del conjunto histórico del casco de Haría y del palmeral de Haría.

El Catálogo Arquitectónico eleva considerablemente el número de elementos dignos de protección. A los elementos y ámbitos citados anteriormente se ha añadido un importante conjunto de elementos, en su mayoría de carácter arquitectónico; esto es así porque es en el ámbito de los núcleos donde mayor incidencia tiene la ordenación urbanística y porque es la edificación el principal objeto de ordenación del plan. Por otra parte porque no es competencia del plan incorporar al catálogo elementos que no han sido objeto de protección cuando estos superan su campo específico de ordenación.

No obstante, el catálogo contiene un número importante de elementos. En los distintos apartados en los que se divide el catálogo contemplado por la LOTENC en su artículo 39 se pueden ubicar al menos los siguientes elementos:

- Salinas
- Aljibes de gran dimensión
- Aljibes domésticos
- Otras Infraestructuras hidráulicas
- Infraestructuras portuarias
- Edificaciones en suelo urbano y Asentamiento rural
- Espacios libres públicos
- Edificaciones en suelo rústico

Al margen de este catálogo es preciso hacer mención de un conjunto de zonas de gran interés etnográfico por su transformación para el uso agrario, que han sido categorizadas como suelo rústico de protección de entornos y de protección agraria y que, en aplicación de la normativa de las Directrices de Ordenación General deberán ser objeto de Plan Especial de Ordenación

Como desarrollo del PGO, deberá realizarse un esfuerzo para completar dicho catálogo y elaborar una ordenación detallada de este patrimonio que desemboque en la confección de un catálogo municipal. Asimismo, cabe instar desde el este plan a tomar medidas positivas de intervención para la recuperación del patrimonio, especialmente en aquellos elementos que, como las salinas de Órzola, se encuentran en proceso de degradación y requieren de una intervención decidida para lograr su recuperación.

No se incluyen en esta relación los elementos vegetales ni los elementos agrícolas de valor singular; tampoco los yacimientos arqueológicos, cuya identificación y sobre todo, cuya evaluación, requiere de un estudio que supera con mucho las posibilidades de este plan. No obstante, se ha tenido en cuenta el precatálogo de elementos arqueológicos (que contabiliza unos 60 yacimientos) realizado a los efectos de no afectar yacimientos con actuaciones previstas por el plan.

Finalmente señalar que se ha planteado la calificación de suelo rústico de protección cultural para las Salinas de Órzola, dado que se encuentran en un entorno urbano en el que requieren de protección específica. El resto de los elementos incluidos en el suelo rústico no parece que requieran de una calificación específica de suelo, sino de su inclusión, en su caso, en el catálogo municipal de elementos objeto de especial protección.

Este plan contiene un Catálogo Arquitectónico, que incluye bienes inmuebles para los que se establece un régimen específico de protección. Los edificios e inmuebles incluidos en este catálogo y los espacios inmediatos que constituyen su ámbito de influencia se encuentran reflejados en la cartografía e identificados mediante una ficha individual para su correcta identificación.

2.7 LA ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

La ordenación estructural del municipio está constituida, además de por las determinaciones que, a través de la clasificación y categorización del suelo, conforman su modelo de ocupación y utilización, por los elementos básicos que a nivel insular, comarcal o municipal cubren las necesidades colectivas y garantizan la funcionalidad del conjunto del sistema urbano y territorial. A la hora de establecer los sistemas generales y demás elementos que configuran las redes de infraestructuras, el PGO ha acudido, en primer lugar, a contemplar aquellos elementos a los que el PIOL ha conferido tal carácter, para recogerlos en sus disposiciones, hacer las oportunas correcciones y, en su caso, añadir aquellos que no hayan sido contemplados y completar la estructura insular.

Analicemos a continuación para cada apartado de infraestructuras, el modelo propuesto por el PIOL y por el PGOU y la relación que se establece entre ellos.

2.7.1 Infraestructura viaria

En el apartado de infraestructuras de movilidad y transporte de carácter insular el PIOL consideraba sistemas generales insulares la totalidad de las carreteras existentes en el municipio, clasificándolas en tres órdenes: de carácter insular, de 2º orden y de 3º orden. El Plan General organiza los sistemas viarios en cuatro niveles, correspondiendo el primero a los sistemas insulares, el segundo a los sistemas de carácter municipal, el tercero a las vías de carácter local y el cuarto a las calles urbanas, pistas y caminos.

Sistema viario	PIOL	PGO
Arrecife-Haría	Insular	Insular
Teguise-Haría	Insular	Insular
Nuevo acceso a Órzola	Insular	No se contempla
Acceso a Charco del Palo	Insular	Municipal
Bosquecillo de Haría-Ermita de Las Nieves	Insular	Municipal
Arrieta-Haría por Tabayesco	Insular	Municipal
Haría-Máquez-Yé	2º orden	Insular
Yé-Mirador del Río-Yé	2º orden	Insular
Órzola-Arrieta-Mala	2º orden	Insular
Órzola-Yé-Haría-Los Valles	2º orden	Insular
Yé-Mirador del Río-Yé	3er orden	Insular
Arrieta-Yé	3er orden	Insular
Accesos Jameos del Agua-Cuevas de Los Verdes	3er orden	Municipal
Malpaís de Máquez-Máquez	3er orden	Municipal

La correspondencia entre ambos planeamientos no es completa; el PIOL considera de carácter insular las carreteras que unen los núcleos principales y las que van a los principales núcleos turísticos. El PGO considera, en cambio, de carácter insular los accesos a los principales núcleos del municipio y a los puntos de masiva afluencia turística como Órzola o el Mirador del Río en sus trazados actuales y aquellos que, en su caso, los sustituyan, apoyándose en criterios de funcionalidad por

encima de la mayor o menor entidad física que puedan tener los viarios. Se consideran de carácter municipal las vías que establecen mallados en la red insular comunicando entre sí núcleos de población o equipamientos insulares. Las demás pertenecerían al ámbito local.

2.7.1.1 *El esquema de accesibilidad al territorio.*

En todo el ámbito considerado es primordial controlar los usos en suelo rústico. Esta finalidad puede conseguirse mediante un aumento de la vigilancia, mediante un aumento de la conciencia ciudadana o mediante una disminución de las posibilidades de acceso a las zonas sensibles. En tanto en cuanto las dos primeras opciones se concretan en una realidad palpable, para lo cual deben ser objeto de programas de actuación específico, las infraestructuras de acceso deben limitarse e incluso reducirse drásticamente en algunas zonas. Es el caso de la costa del malpaís de La Corona, que está sufriendo una agresión que amenaza con acabar con buena parte de sus valores ecológicos y que se canaliza a través de la carretera que la recorre. Otro tanto sucede con la actividad edificatoria en rústico, que se apoya en la mejora de las infraestructuras que la hacen viable y, sobre todo, que disminuyen los tiempos de acceso con respecto al lugar de trabajo. En ambos casos, la contención de la expansión de las infraestructuras es clave para contener estos procesos de degradación del entorno rural.

Como ya se ha expresado en el apartado correspondiente al Suelo Rústico de Protección parece conveniente limitar de cara a un futuro inmediato la accesibilidad a los límites que impone la infraestructura existente. En consecuencia se propone mantener el esquema de accesibilidad actual, realizando de las obras previstas por el PIOL solamente aquellas que afectan a la seguridad vial y posponiendo aquellas otras que pudieran suponer una disminución en los tiempos de acceso al municipio.

En este sentido, se habrá de solucionar la travesía de los núcleos atravesados por carreteras, especialmente en Haría y Máguez y realizar retoques puntuales en Yé. La travesía de carreteras por los núcleos de Haría y Máguez ocasiona problemas de vialidad dado que aparecen secciones insuficientes de vía en diversos tramos, y puntos de incomodidad e incluso de peligrosidad para vehículos y peatones. Las soluciones propuestas tienen en cuenta la escasa dinámica edificatoria del municipio y su poca capacidad de gestión y tratan de conseguir un máximo beneficio con intervenciones mínimas. Se trata de acciones muy puntuales que permiten elaborar soluciones de travesía basadas en el desdoblamiento del tráfico de paso en Haría y Máguez, donde se establecen anillos circulatorios de una sola dirección para aprovechar adecuadamente las vías disponibles, capaces para la circulación en solo sentido, pero claramente insuficientes para soportar una travesía en doble sentido.

También se propone una vía exterior al casco de Haría que une las carreteras que comunican este núcleo con Arrieta y Teguiise, un proyecto de la Dirección General de Carreteras que pretende evitar el paso a través del núcleo de los vehículos que circulan entre estos últimos núcleos y proporciona alternativas de acceso al núcleo de Haría desde las vías de acceso citadas.

Acciones puntuales se plantean en el casco de Yé, para evitar estrechamientos peligrosos mediante la rectificación de algunas alineaciones, y en el acceso a Charco del Palo en su inicio en Mala, donde se propone una entrada alternativa que evite la actual, excesivamente estrecha y tortuosa para esta finalidad.

2.7.2 Infraestructura de abastecimiento de agua y de saneamiento

El Plan Insular de Ordenación considera como sistemas generales municipales los:

- Depósitos de agua
- Redes de distribución
- Plantas de tratamiento de aguas residuales
- Redes de riego con agua reutilizada

En la cartografía se han reflejado los elementos y trazados que constituyen la red de abastecimiento y de saneamiento, no obstante, han quedado sin grafiar la infraestructura de saneamiento con que cuenta el núcleo de Haría y la de abastecimiento de Charco del Palo, cuya cartografía no está disponible, si bien los servicios existen. La red de abastecimiento está servida por los siguientes depósitos:

DEPÓSITOS	CAPACIDAD (M ³)	ESTADO	POBLACIONES SERVIDAS
GENERAL NORTE	1.100	BUENO	Arrieta y Tabayesco
MALA	585	BUENO	Mala y Charco del Palo,
GUATIFAY	200	BUENO	Guñate, Yé y Órzola
ATALAYA	500	BUENO	Haría y Máguez
PUNTA MUJERES	585	BUENO	Punta Mujeres

Todos estos depósitos se abastecen de la desaladora insular, situada en Arrecife, desde la que llega el agua mediante las siguientes conducciones, que interconectan entre sí los distintos depósitos:

CONDUCCIÓN	TIPO	ESTADO	LONGITUD (M)
MANEJE-MALA	FC	MALO	14.000
MANEJE-GRAL NORTE	FC	MALO	15.400
GRAL NORTE-TABAYESCO	FC	MALO	2.710
GRAL NORTE-ARRIETA	FC	MALO	3.100
GRAL NORTE PTA MUJERES	FC	MALO	4.350
GRAL NORTE-ATALAYA	FC	MALO	4.800
ATALAYA-GUATIFAY	FC	MALO	5.360
GUATIFAY-YE	FC	MALO	1.450
GUATIFAY-ÓRZOLA	FC	MALO	5.500
GUATIFAY-GRACIOSA	FC	BUENO	7.000
TOTAL			63.670

La totalidad de los núcleos tienen servicio de abastecimiento de agua, que según datos de INALSA, en 2001 estaba conectado al siguiente número de viviendas:

NÚCLEO	VIVIENDAS	CONSUMO INVIERNO	CONSUMO VERANO	DÉFICIT PRESIÓN	CALIDAD
HARÍA	369	115	230	74	R
MÁGUEZ	198	47	68	40	R
MALA	168	101	263	34	R
YE	71	15	26	14	R
GUÍÑATE	16	39	62	3	R
TABAYESCO	31	11	20	6	R
ÓRZOLA	211	46	97	42	R
PTA MUJERES	590	123	246	118	R
ARRIETA	406	121	214	81	R
CH. PALO	52	37	57	10	R
TOTAL	2.112	655	1.283	422	R

En contraste con la suficiencia del sistema de abastecimiento, el de saneamiento sólo presta servicio a los núcleos de Haría, que cuenta con una red de 13.375 metros y Máguez, con 8.185, en mal estado en ambos casos.

NÚCLEO	VIVIENDAS		LONGITUD		CAUDAL m ³ /año
	conectadas	no conectadas	déficit	existente	
HARÍA	253	116	2.000	13.375	44.333
MÁGUEZ	138	60	1.000	8.185	16.982
MALA		168	7.441		0
YE		71	2.505		0
GUÍÑATE		16	540		0
TABAYESCO		31	1.240		0
ÓRZOLA		211	4.380		0
PTA MUJERES		590	6.370		0
ARRIETA		406	4.488		0
CH. PALO		37	2.010		0
TOTAL	391	1.711	31.974	21.560	61.315

Está previsto dotar en un futuro inmediato a los núcleos de Arrieta y Punta Mujeres. Las redes de estos cuatro núcleos y la de conexión con la depuradora de aguas residuales están recogidos en la cartografía de información de los núcleos de población a escala 1:3.000. Las viviendas que no están conectadas con la red de saneamiento cuentan con sistemas de saneamiento autónomo. El municipio está dotado de una depuradora capaz para tratar 73.000 m³ de aguas residuales. Esta agua son evacuadas a un pozo filtrante; el vertido a la red de aguas con alto contenido de sales extraída de pozos particulares hace inutilizable el agua depurada.

2.7.3 La recogida de residuos urbanos

La totalidad de los núcleos cuenta con sistema de recogida de residuos, recogida que se encuentra insularizada. Las cantidades anuales recogidas en toneladas métricas por año se expresan en el siguiente cuadro:

TONELADAS DE RESIDUOS ANUALES RECOGIDAS	
NÚCLEO	TM/año
HARÍA	850
MÁGUEZ	470
MALA	340
YE	80
GUÍNATE	30
TABAYESCO	60
ÓRZOLA	180
PTA MUJERES	300
ARRIETA	490
CH. PALO	50
TOTAL	3.050

2.7.4 Alumbrado público

La totalidad de los núcleos cuenta con alumbrado público, cuya distribución se encuentra en los planos de información de los núcleos de población a escala 1/3.000. La dotación es bastante completa como se comprueba verificando el escaso número de viviendas que no cuentan con este servicio, inferior al 5%.

ALUMBRADO PÚBLICO				
NÚCLEO	POTENCIA INSTALADA	PUNTOS LUZ	VIVIENDAS SIN ALUMBRADO	CALLES SIN ALUMBRADO (metros)
HARÍA	31	245	5	500
MÁGUEZ	19	109	11	760
MALA	21	176	21	950
YE	3	53	0	0
GUÍNATE	4	20	2	100
TABAYESCO	3	24	10	460
ÓRZOLA	10	179	2	60
PTA MUJERES	15	198	1	200
ARRIETA	19	202	19	720
CH. PALO	2	49	4	230
TOTAL		1.255	75	3.980

2.7.5 Infraestructura de energía eléctrica y telefonía.

Las infraestructuras de este tipo son suficientes en el municipio. Se propone mantener las determinaciones del PIOL a este respecto, sin que sea necesario prever nuevos tendidos, sino, en todo caso mejoras o ampliaciones de los actuales sobre la base ya existente.

2.8 LAS DOTACIONES.

Forman parte también de la ordenación estructural del municipio los elementos básicos que a nivel insular, comarcal o municipal cubren las necesidades colectivas de carácter dotacional. A la hora de establecer los sistemas generales y demás elementos que configuran las redes de dotaciones, el PGO ha acudido, en primer lugar, a contemplar aquellos elementos a los que el PIOL ha conferido tal carácter, para recogerlos en sus disposiciones, hacer las oportunas correcciones y, en su caso, añadir aquellos que no hayan sido contemplados y completar la estructura municipal en función de los déficits detectados en cada núcleo.

2.8.1 Sistemas Generales del medio físico del PIOL

El Plan Insular de Ordenación de Lanzarote establece un conjunto de sistemas generales del medio físico de carácter insular:

- Mirador del Río
- Salinas del Río y de Órzola
- Parque marino del Norte, que afecta a toda la costa norte y noroeste del municipio
- Áreas de extracciones: Laderas de la Capellanía (rofe); Peña Redonda (piedra); Vega de Mala (tierra)

Algunos de estos elementos no son, en realidad sistemas generales en el sentido legal del término, por lo que no han sido incluidos como tales en el PGO el Parque Marino del Norte ni las salinas, que son espacios protegidos, ni las áreas de extracciones. El plan si incluye, en cambio, un sistema general de carácter insular que no fue contemplado por el PIOL, las instalaciones militares de las Peñas del Chache.

2.8.2 Subsanación de déficits dotacionales.

El Plan se plantea como uno de sus objetivos fundamentales cubrir los déficits dotacionales del municipio insertando en las estructuras de los núcleos de población piezas de suelo suficientes para cubrir los mínimos establecidos por el PIOL y calculadas en la memoria de información, tomo III, y cuyas conclusiones se exponen a continuación.

RESUMEN DE DÉFICITS DOTACIONALES EN EL MUNICIPIO DE HARÍA PARA LA POBLACIÓN ESTIMADA POR EL PLANEAMIENTO						
Núcleo	Población estimada max	Deportivo	Cultural y esparcimiento	Parques y Jardines	Sanitarios	Asistencial
Haría	2.073	-9.047	-882	8.802	-17	737
Máquez	1.008	81	-786	3.696	45	504
Mala	992	-1.422	29	5.609	-1.155	496
Arrieta	1.315	3.287	-1.191	-2.523	59	658
Pta Mujeres	1.689	4.224	-123	4.744	76	845
Órzola	395	989	-1.101	1.533	18	198
Ch. Palo	407	1.017	102	-5.275	18	204
Guinate	76	189	-67	-1.763	3	38
Tabayesco	131	328	-66	-1.553	6	66
Ye	178	444	-1.157	-1.039	8	89
TOTAL	8.263	-74	-5.242	14.492	-938	3.832

Los déficits no se han calculado para la capacidad máxima del plan, ya que no es previsible su consolidación total en el plazo de vigencia, estimando poblaciones potenciales por núcleo en función de sus expectativas de desarrollo. Se observa un déficit generalizado de dotaciones deportivas, salvo en los núcleos de Haría y Mala, donde la dotación excede con creces la necesaria. Los núcleos de Haría, Máquez, Mala, Punta Mujeres y Órzola, presentan además carencias notables en materia de Zonas verdes y espacios libres. El plan propone como veremos la creación de un conjunto de sistemas generales que suplen estas deficiencias y cubren el estándar legal de 5 metros cuadrados por habitante.

2.8.3 Los sistemas generales en el PGO

2.8.3.1 *Sistemas Generales Dotacionales en Suelo Rústico.*

El municipio cuenta, además de los sistemas que se mencionarán para los núcleos, con cinco sistemas generales en este tipo de suelo, tres de ellos son centros turísticos de Cabildo Insular de Lanzarote, sus nombres y superficie son los siguientes:

- Jameos del Agua 68.158 m²
- Cueva de Los Verdes 85.011 m²
- Mirador del Río 9.980 m²

Por otra parte, en Arrieta se ha contabilizado un complejo de ocio y balneario en la Playa de la Garita, que cuenta con una superficie de 5.199 m². Así como el sistema general del embarcadero con una superficie de 2.509 m²

En el núcleo de Órzola se contabiliza un suelo rústico de 1.270 m² pertenecientes al Muelle de Órzola y en el litoral de Charco del Palo 13.812 m² pertenecientes al Sistema General de Espacio libre de la costa. En las cumbres del municipio encontramos dos

sistemas, el Bosquecillo de Haría, un área recreativa campestre, con una dimensión de unos 52.000 m² y las infraestructuras de telecomunicaciones y radares del Ministerio de Defensa en Las Peñas del Chache, con una superficie de 68.158 m². En total, están destinados a este uso 233.433 m². La mayor parte corresponde a instalaciones ya ejecutadas, total o parcialmente en terrenos de titularidad pública.

No se ha incluido entre los sistemas en Suelo Rústico el Centro de Salud de Mala, ni las instalaciones deportivas, pese a encontrarse en un asentamiento rural se han considerado como dotaciones netamente ligadas a los núcleos poblacionales.

2.8.3.2 *Sistemas Generales municipales en los núcleos*

El Plan General de Ordenación establece en los núcleos los siguientes sistemas generales:

HARÍA		
SGPTDO-HA	Docente	1.231 m ²
SGAD-HA	Administrativo	379 m ²
SGTA-HA	Tanatorio	1.020 m ²
SGD-HA	Policia Municipal	2.152 m ²
SGCE-HA	Cementerio	3.728 m ²
SGAP-HA	Aparcamientos	792 m ²
SADE-HA	Deportivo	14.371 m ²
ÓRZOLA		
SGEL-OR	Parque Urbano	1.426 m ²
MALA		
SGEL-MA	Parque Urbano	5.064 m ²
SGDE-MA	Instalaciones Deportivas	3.902 m ²
SGSA-MA	Centro de Salud	5.842 m ²
PUNTA MUJERES		
SGEL-PU	Parque Urbano	5.166 m ²

2.8.3.3 *Sistemas Generales en Suelo Urbanizable:*

ARRIETA		
SGEL-AR1	Parque Urbano	9.099 m ²
SGEL-AR2	Parque Urbano Embarcadero	4.452 m ²
ÓRZOLA		
SGAP-OR2	Aparcamientos	5.327 m ²

El Plan General considera como Sistemas generales la totalidad de los mencionados en el listado anterior, previendo las superficies necesarias para aquellos que no existen aún, como es el caso de los aparcamientos de Órzola y de los parques

de los embarcaderos de Arrieta y Punta Mujeres. También completa las previsiones del PIOL con las necesarias ampliaciones del cementerio de Haría y de las dependencias de la Policía Municipal y de los depósitos municipales. Finalmente, se prevé la creación de un conjunto de sistemas que vienen a solventar las carencias de parques, en Órzola, Haría, Arrieta y Punta Mujeres cubriendo de forma bastante holgada el estándar legal de 5 m² por habitante previsto; también se prevé una residencia de mayores en Haría, que viene a cubrir las necesidades que a este respecto tiene el municipio y, finalmente, unos aparcamientos en la periferia de Haría, junto al cementerio, que permitirán descargar el centro urbano de los requerimientos que a este nivel le plantea la afluencia de vehículos particulares y autobuses.

Finalmente, se califican tres amplias superficies de sistemas generales en el núcleo de Haría, a las que no se asigna un uso determinado, manteniendo un carácter de reserva para albergar los usos rotacionales que sean precisos en su momento adecuado.

En el cuadro de la página siguiente se refleja la totalidad de las previsiones de sistemas generales, desglosadas por núcleos de población y tipos de dotación prevista en cada caso.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES EXISTENTES Y PREVISTOS EN EL MUNICIPIO DE HARÍA												
NUCLEO		PARQUE	DEPOR.	SANITARIO	DOCENTE	CEMENTERIO	TANATORIO	SEGURIDAD	ADMTVOS	APARCAM.	OTROS	TOTAL
ARRIETA	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.115	5.115
	PREVISTO	13.551	0	0	0	0	0	0	0	0	2.593	16.145
CHARCO DEL PALO	EXISTENTE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HARIA	EXISTENTE	0	14.372	0	1.231	3.728	1.021	2.152	379	792	0	23.675
	PREVISTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESERVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64.979	64.979
MALA	EXISTENTE	0	2.447	5.842	0	0	0	0	0	0	0	8.289
	PREVISTO	5.064	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.064
ORZOLA	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.270	1.270
	PREVISTO	1.426	0	0	0	0	0	0	0	5.327	0	6.753
PUNTA MUJERES	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO	5.166	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.166
YE	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GUINATE	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MAGUEZ	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABAYESCO	EXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PREVISTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUELO RÚSTICO	EXISTENTE	66.211										
	PREVISTO	13.812										
TOTAL EXISTENTE		66.211	16.819	5.842	1.231	3.728	1.021	2.152	379	792	6.385	104.559
TOTAL PREVISTO		39.020	0	0	0	0	0	0	0	5.327	2.593	46.941
TOTAL RESERVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	64.979	64.979
TOTAL		105.231	16.819	5.842	1.231	3.728	1.021	2.152	379	6.119	73.957	216.479

2.9 LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

La Ordenación está guiada por el objetivo final de obtener unos núcleos de población adecuadamente dotados y acordes con la calidad del entorno en que se sitúan y con su valor patrimonial. Con carácter general se respeta la dimensión del suelo urbano delimitado y las características de su ordenación, procurando adecuar el sistema viario a las necesidades detectadas y solventar los déficits de equipamiento detectados.

NÚCLEO	SUC	SUNC	SUSO	SUSNO	AR	TOTAL
Haría	70,45	2,87		4,7		78,02
Máquez					40,61	40,61
Órzola	11,41			4,57		15,98
Punta Mujeres	19,09			6,12		25,21
Arrieta	20,96	0,41		9,66		31,03
Charco del Palo	14,47					14,47
Ye					10,92	10,92
Guinate					4,25	4,25
Tabayesco					9,21	9,21
Mala					55,46	55,46
TOTAL	136,38	3,28	0	25,05	120,45	285,16

Los diez núcleos de población existentes responden en su configuración y características a dos tipologías bien diferenciadas, como se deduce de la memoria de información: núcleos de litoral y núcleos de interior. En los núcleos de interior podemos establecer una cierta diferenciación entre Haría, Máquez y Mala y el resto de los núcleos, de dimensión mucho menor. En el caso de los núcleos de litoral, Charco del Palo presenta algunas características diferenciales, dado que asumió desde su origen un carácter de núcleo turístico que no ha afectado a los restantes núcleos costeros.

Tanto la ordenación de los núcleos de población, como la normativa contenidas en el presente documento siguen la lógica marcada desde el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote ajustándose a sus determinaciones y desarrollando aquellos aspectos en los que resultan incompletas o insuficientes para esta concreta figura de ordenación.

La ordenación parte del análisis de los núcleos realizado en el Capítulo 3 de la Memoria de Información III, Situación Urbanística de los núcleos, en la que se describe la situación de partida que condiciona la ordenación.

2.10 LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN EN LOS NÚCLEOS DE INTERIOR

2.10.1 Criterios generales

Los núcleos tradicionales del municipio de Haría se han desarrollado siguiendo pautas de crecimiento regidas por dos elementos fundamentales. Las vías de comunicación que dan accesibilidad a los núcleos y los comunican con las vegas aledañas y la parcelación agraria que ha condicionado la posición de la edificación. Se trata pues, en esencia de núcleos rurales que se han visto sometidos en las últimas décadas a un proceso de colmatación cuyas pautas se alejan, cada vez más, de las que les dieron su original configuración.

Desde el punto de vista del orden urbanístico que caracteriza los núcleos, se detecta una intensa mezcla de tipologías parcelarias y edificatorias que dificultan la delimitación de áreas de tipología uniforme que puedan ser objeto de una regulación normativa también uniforme. Es más, gran parte del atractivo de los núcleos tradicionales reside en esta mezcla de tipologías y en la coexistencia de áreas muy consolidadas por la edificación con otras abiertas, agrícolas, producto de un desarrollo aparentemente libre, sin sujeción a rígidos esquemas normativos, pero sometido a los dictados de la tradición y a las limitaciones que imponía la dependencia de la agricultura y la escasez de recursos disponibles.

El criterio fundamental de ordenación es el respeto a las pautas originarias de formación de los núcleos de modo que no pierdan la configuración que les hace atractivos desde el punto de vista paisajístico y que les confiere un indudable valor ambiental. Desde este punto de vista los criterios que condicionan la ordenación son los siguientes:

1. Respeto a las pautas que han conformado la parcelación actual.
2. Protección de las edificaciones y espacios libres públicos y privados con valor patrimonial.
3. Respeto del grano edificatorio y de las relaciones entre espacio libre y espacio edificado, tanto en el interior de la parcela como en el espacio público.
4. Bonificación de las opciones de rehabilitación, permitiendo a los propietarios conservar los volúmenes edificados aún cuando estén por encima de los previstos en la normativa con carácter general.

La propuesta de ordenación se basa en la conservación de la estructura parcelaria y de accesos y circulación tradicionales, base de la configuración actual de los núcleos tradicionales; se limita la capacidad de segregación parcelaria a los límites impuestos por el Plan Insular de Ordenación Urbana de la Isla de Lanzarote y se conserva íntegro, con ligeras correcciones que se exponen a continuación, el sistema de circulaciones internas. No obstante, se incorporan modificaciones que derivan de un conjunto de criterios que matizan este carácter conservador en general de la ordenación.

2.10.1.1 *Solución de los problemas de vialidad.*

La travesía de carreteras por el casco urbano de Haría, Máguez y Yé ocasiona problemas de vialidad dado que aparecen secciones insuficientes de vía en diversos tramos y puntos de incomodidad e incluso de peligrosidad para los peatones.

Las soluciones previstas tienen en cuenta la escasa dinámica edificatoria del municipio y su poca capacidad de gestión y tratan de conseguir un máximo beneficio con el mínimo esfuerzo. Se trata de acciones muy puntuales que permiten elaborar soluciones de travesía que no tienen en cuenta exclusivamente la sección de las vías, sino que contemplan otras cuestiones como el desdoblamiento del tráfico de paso en Haría y Máguez donde se establecen anillos circulatorios de una sola dirección para aprovechar adecuadamente las vías disponibles.

Estas soluciones son, además, las que tienen menor incidencia sobre la estructura de los asentamientos y las que causan un menor impacto entre las posibilidades estudiadas.

Subsidiariamente se ha tratado de establecer nuevas alineaciones que permitan obtener a largo plazo secciones viales que permitan descongestionar unas vías concebidas como caminos agrícolas y poco adecuadas a las necesidades del tráfico actual.

2.10.1.2 Entre lo rural y lo urbano

Los núcleos de interior fueron en su día clasificados como suelo urbano a través de una delimitación de suelo que no permitía establecer matizaciones en la clasificación del suelo rústico. Una vez analizados a la luz de los estudios realizados los núcleos de interior se ve que la mayoría de ellos responden al concepto de asentamiento rural más que al de suelo urbano, tanto por su estructura (vías irregulares, procedentes de una estructura de comunicaciones netamente agropecuaria) como por su dinámica edificatoria y de gestión de suelo (viviendas unifamiliares promovidas con carácter singular por sus futuros habitantes). En consecuencia se ha procedido a reconocer este carácter categorizando como asentamiento rural los núcleos de Máguez, Mala, Yé, Guinate y Tabayesco y manteniendo como urbano exclusivamente el de Haría. No obstante, la clasificación como suelo urbano del núcleo de Haría no significa que se le asigne una normativa diferente a la del resto de los núcleos de interior; las tipologías y usos asignados son las que corresponden con su carácter tradicional, salvo en aquellas parcelas destinadas a grandes dotaciones, en las que la disposición y volumen edificable han de ser necesariamente diferentes a los de las tipologías tradicionales.

2.10.1.3 La protección del patrimonio y la ordenación

Las edificaciones dignas de ser conservadas en los núcleos principales son numerosas y hay que añadirles las propuestas de BIC, con lo que la ordenación de núcleos como Haría queda muy condicionada y, en buena parte de su superficie, ha de remitirse a Plan Especial.

Las operaciones de clasificación de suelo son muy escasas, y destinadas a dos objetivos principales: por un lado, a reconocer conjuntos de edificaciones realizadas y no incluidas en la delimitación de suelo urbano, por otro a resolver problemas como la mejora de accesos, caso de la unidad de actuación propuesta en el Barranco de Tenesía, como en el caso del sector ubicado al este del cementerio municipal, destinado a albergar vivienda social.

2.11 ORDENACIÓN PROPUESTA EN HARÍA-NÚCLEO

La cabecera municipal es el núcleo más complejo del término en cuanto a los diversos papeles que cumple y en cuanto a su estructura y valor patrimonial. En principio podemos hablar de un núcleo de carácter tradicional con un grado de consolidación variable según las zonas. En él se realiza una delimitación de suelo urbano consolidado de 70,45 has, que en líneas generales reconoce la delimitación existente y la amplía ligeramente. También se plantea la consolidación de un ámbito de suelo urbano no consolidado que totaliza 2,87 has y un sector de suelo urbanizable no ordenado que totaliza 4,7 has, hasta completar un núcleo en el que se propone un total de 78,02 has capaces para un total máximo de 2.967 habitantes. Los usos del núcleo son básicamente residenciales, con una mínima representación de los usos turísticos, el hotel rural “Villa Lola y Juan”, con 12 plazas y algunos restaurantes.

2.11.1 La clasificación de suelo urbano

Abarca las áreas que por su grado de urbanización cumplen con los requisitos mínimos necesarios para su consideración como tal. Se propone proseguir con su colmatación en base a los parámetros propios del asentamiento tradicional, mediante las dos tipologías edificatorias propias de este tipo de núcleos: edificaciones a borde de las vías existentes y edificaciones aisladas. En aquellos lugares en que es necesaria la apertura de nuevas vías para consolidar la urbanización se ha propuesto la categorización de los suelos como suelo urbano no consolidado, proponiendo las actuaciones necesarias para completar la urbanización.

Se proponen dos importantes ampliaciones del suelo urbano existente que abarcan terrenos de propiedad municipal necesarios para sistemas generales de dotaciones. En concreto se plantea una gran superficie de 16.400 metros cuadrados junto al cementerio con un triple cometido: ampliación de las instalaciones del cementerio municipal, creación de aparcamientos para el núcleo, que permitan liberar las calles de vehículos y autobuses, centralización de servicios municipales y parque urbano; el conjunto de estos sistemas ha sido delimitado como sistema general de forma indiferenciada, su ordenación se realizará a través de un plan especial, que distribuirá las superficies y localizaciones de los sistemas previstos en función de las características del enclave y de su óptimo encaje en la estructura urbana. En el sector oeste del núcleo, tras el complejo escolar se plantea una reserva de 14.531 metros cuadrados destinada a residencia de mayores, que solventa los problemas que a este respecto presenta el municipio; esta reserva, junto con 25.597 metros cuadrados aún sin definir su destino, forman un conjunto cuya ordenación deberá ser llevada a cabo mediante un plan especial de ordenación.

2.11.1.1 *La delimitación de Suelo Urbano no Consolidado*

Entre la carretera de acceso a Haría desde Arrecife y el barranco de Tenesía se extiende una suave ladera con una cierta capacidad para ser urbanizada, si bien exige la creación de una vía longitudinal que posibilite la creación de una segunda línea de edificación en la parte inferior de la ladera. Se trataría de completar una manzana a la vez que se remata el esquema viario del núcleo en la zona creando un acceso al centro urbano que permitirá implantar un anillo circulatorio de dirección única, con lo que se alivia considerablemente la presión sobre la vía de entrada a Haría desde Arrieta, dando posibilidades de crear aparcamientos y aceras, que se recogen en los planos de ordenación.

La ordenación deberá respetar los espacios interiores de manzana, donde los aljibes, cultivos y palmeras contribuyen decisivamente a la configuración paisajística del núcleo. La delimitación abarca una superficie de 28.736 m² a desarrollar mediante sistema de actuación privada.

Esta unidad se implanta en un área incluida en la delimitación del PIOL para el núcleo de Haría y afecta parcelas de cultivo abandonadas con escasa presencia de palmeral, en una cuenca visual poco perceptible salvo desde la calle Vista Vega. Por el contrario, su impacto positivo en la ordenación es notable, dado que permite descongestionar la calle San Juan, permitiendo la implantación del sentido único de circulación y aceras, y con ello solventar uno de los principales problemas de urbanos del núcleo.

2.11.2 La clasificación de Suelo Urbanizable

Se propone un área de suelo urbanizable no ordenado, localizado al este del cementerio destinado a albergar viviendas sometidas a régimen de protección pública.

2.11.2.1 Lomada del cementerio

En esta zona relativamente llana y bien comunicada se ubica la principal alternativa de desarrollo futuro del núcleo. Se plantea un sector de 47.403 m² a desarrollar mediante Plan Parcial. Su proximidad al cementerio se soluciona mediante un paquete de sistemas generales que establece un colchón dotacional que protege la residencia. Su elección se realiza pese a que esta área se encuentra fuera de la delimitación prevista por el PIOL, al estimar que en este caso dicho documento se muestra desacertado; objetivamente, la lomada tiene un valor natural y paisajístico mucho menor que el de las áreas situadas al oeste del núcleo y en las que el palmeral está profusamente representado y/o se encuentran en el entorno de protección del BIC de la residencia de César Manrique.

2.11.3 El esquema viario

En el avance de planeamiento se planteaban dos intervenciones viarias de cierto relieve. La primera de ellas era la variante de conexión entre las carreteras que unen Haría con Tegui y Arrieta, que evitaba el paso por el centro de dicho núcleo del tráfico y permitía el acceso directo, mediante la conexión con el viario previsto en el suelo urbanizable propuesto en el entorno de la residencia de César Manrique a los sistemas generales situados al oeste del núcleo. Esta conexión, que se había implantado dado que se trataba de un proyecto de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, se ha desechado dado el rechazo producido en el periodo de participación pública.

La otra gran intervención era la variante de la calle San Juan, por el margen del Barranco de Tenesía, que permitiría la entrada desde la carretera de Arrieta al centro urbano y la creación de un anillo de sentido único que descargue la entrada al núcleo desde Arrieta y permita la implantación de aceras.

2.11.4 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación tanto en suelo urbano como urbanizable se basa en las reglas de colocación de la edificación tradicional en relación a las vías y a las parcelas y en su disposición tipológica y volumétrica. Estas reglas, están en relación directa con el tamaño de la parcela, distinguiéndose dos grandes grupos de características netamente diferenciadas:

- Edificación Alineada a vial: parcelas de pequeño tamaño (<500 m) derivadas de segregaciones a borde de camino.
 - Edificación alineada a vial.
 - Ocupación superior al 25%.
 - Gran porcentaje de adosamiento.
- Edificación Aislada: grandes parcelas derivadas de segregaciones netamente rurales.
 - Edificación situada en retranqueo con respecto al vial.
 - Ocupación inferior al 25%.
 - Bajo porcentaje de adosamiento.

Respondiendo a las características y necesidades de ambos tipos de parcelación se han elaborado dos normativas, una para cada gran grupo de parcelas con las que se pretende ante todo conservar la relación entre espacio construido y espacio libre de parcela; en el caso de edificaciones protegidas sólo se podrá optar por la rehabilitación.

Aparte de estos dos grandes grupos de parcelas que podemos considerar como tipo para el futuro desarrollo de los núcleos existe otro grupo de parcelas de dimensiones inferiores, en su mayoría construidas y que deben tener un tratamiento normativo diferenciado, que pretende permitir la edificación en cada parcela de una residencia de dimensiones similares a las tradicionales. También se prevén normativas diferenciadas para las edificaciones y espacios protegidos, que prima la protección y rehabilitación, y para las dotaciones y equipamientos, similar a la prevista para grandes parcelas.

2.11.5 Las Dotaciones

El núcleo tiene una considerable dotación de sistemas generales, concentrando los equipamientos escolares y deportivos del municipio y el cementerio, así como los servicios administrativos. Sin embargo presenta ciertas carencias en cuanto a sistemas locales. Se prevén ampliaciones de los centros escolares, y una residencia, situada junto a los citados centros, que viene a cubrir el déficit dotacional del municipio en materia asistencial. Estos sistemas se engloban en un conjunto de Reserva de sistemas generales en que se dará satisfacción a cada una de las necesidades detectadas, estableciendo una ordenación pormenorizada que distribuya los usos previstos y ordene los accesos y aparcamientos y de una ordenación de conjunto. El déficit en materia de zonas verdes se cubrirá en los espacios de reserva de sistemas generales que, una vez ordenados y efectuada la distribución de usos deberán dedicar a espacios libres no menos de 10.000 m².

Los datos principales que conciernen al núcleo de Haría son los recogidos en el cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN EL CASCO DE HARÍA					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOTSA-HA	DOTACION	881	CONSULTORIO	SUC	EXISTENTE
DOTAD-HA	DOTACION	523	CORREOS	SUC	EXISTENTE
DOTSC-HA	DOTACION	880	CENTRO SOCIAL	SUC	EXISTENTE
DOTCU-HA	DOTACION	148	MUSEO	SUC	EXISTENTE
DOTCO-HA1	DOTACION	582	ARTESANIA	SUC	EXISTENTE
DOTCO-HA2	DOTACION	512	MERCADO	SUC	EXISTENTE
DOT-HA1	DOTACION	824		SUNC	PREVISTO
DOT-HA2	DOTACION	3.743		SUSNO	PREVISTO
TOTAL DOTACIONES		8.092			
EL-HA1	ESPACIO LIBRE	1.900	PARQUE INFANTIL	SUC	EXISTENTE
ELPT-HA	E. L. PATRIMONIAL	3.558	ALAMEDA	SUC	EXISTENTE
EL-HA2	ESPACIO LIBRE	669	PLZ LA CONSTITUCION	SUC	EXISTENTE
EL-HA3	ESPACIO LIBRE	250		SUC	EXISTENTE
EL-HA4	ESPACIO LIBRE	155		SUNC	PREVISTO
EL-HA5	ESPACIO LIBRE	1.961		SUNC	PREVISTO
EL-HA6	ESPACIO LIBRE	1.105		SUSNO	PREVISTO
EL-HA7	ESPACIO LIBRE	1.130		SUC	EXISTENTE
EL-HA8	ESPACIO LIBRE	292		SUC	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		11.020			
EQRE-HA	EQUIPAMIENTO	742	IGLESIA	SUC	EXISTENTE
EQPTRE-HA	EQUIPAMIENTO	135	ERMITA DE SAN JUAN	SUC	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		877			
SGPTDO-HA	S G INT. PATRIMONIAL	1.231	DOCENTE	SUC	EXISTENTE
SGAD-HA	SISTEMA GENERAL	379	ADMINISTRATIVO	SUC	EXISTENTE
SGTA-HA	SISTEMA GENERAL	1.021	TANATORIO	SUC	EXISTENTE
SGD-HA	SISTEMA GENERAL	2.152	POLICIA MUNICIPAL	SUC	EXISTENTE
SGCE-HA	SISTEMA GENERAL	3.728	CEMENTERIO	SUC	EXISTENTE
SGAP-HA	SISTEMA GENERAL	792	APARCAMIENTOS	SUC	EXISTENTE
SGDE-HA	SISTEMA GENERAL	14.372	DEPORTIVO	SUC	EXISTENTE
TOTAL SISTEMAS GENERALES		23.675			
RSG-HA1	RESERVA DE SG	4.015		SUC	RESERVA
RSG-HA2	RESERVA DE SG	12.420		SUC Y SUSNO	RESERVA
RSG-HA3	RESERVA DE SG	48.544		SUC	RESERVA
TOTAL RESERVAS		64.979			
TOTAL		108.643			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN EL CASCO DE HARÍA					
		SUC	SUNC	SUSNO	TOTAL
Tipologías de edificación	Aislada	152.506	0	0	152.506
	Alineada a vial	219.122	14.928	6.762	240.812
	Edif Protegidas	114.103	0	0	114.103
	Cerrada	0	0	12.888	12.888
Dotaciones		3.525	824	3.743	8.092
Espacios libres		7.798	2.116	1.105	11.020
Equipamientos		877	0	0	877
Sistemas Generales		23.675	0	0	23.675
Reserva de Sistemas Gral.		64.979	0	3.900	68.879
Viario		117.914	10.868	19.005	147.788
TOTAL		704.500	28.736	47.403	780.239

VIVIENDAS POTENCIALES EN EL CASCO DE HARÍA									
		SUC		TOTAL SUC	SUNC	SUSNO	TOTAL	Viv/ ha	Habitantes max aprox
		Existente	Posible		Previsto	Previsto			
Tipologías de edificación	Aislada	600	80	825	0	0	855	21,74	2.143
	Alineada a vial		145		30				
	Edif Protegidas	101	7	108	0	0	108	9,47	249
	Cerrada	0	0	0	0	115	115	133,46	305
TOTAL		701	232	933	30	115	1.078		2.697

2.12 ORDENACIÓN PROPUESTA EN MÁGUEZ

Por sus características se configura como un barrio de Haría, compartiendo la mayor parte de sus características, si bien dentro de una mayor simplicidad y con una menor dinámica urbana. Este núcleo se ha delimitado como Asentamiento Rural, con una superficie de 33,59 has.

2.12.1 La clasificación de Suelo

Parece que el planteamiento más adecuado, dada la escasa entidad y dinámica del núcleo es considerarlo como asentamiento rural. Se propone proseguir con su colmatación en base a los parámetros propios del asentamiento tradicional, mediante la tipología edificatoria mayoritaria de este núcleo: edificaciones a borde de las vías existentes. La urbanización está completamente consolidada, por lo que no es preciso abordar operaciones de apertura de vías, salvo un pequeño tramo que se describe en el punto siguiente. Los usos del núcleo son básicamente residenciales.

2.12.2 El esquema viario

Con respecto a las propuestas contenidas en el Avance de planeamiento se ha desechado la única intervención viaria de cierto relieve, que pretendía la ampliación de la calle cuatro esquinas y la apertura de un pequeño tramo entre ésta y la de Los Llanos; para habilitar un anillo viario de dirección única. Esta intervención es sustituida por una reordenación del tráfico a través del planteamiento de un anillo de circunvalación del núcleo de dirección única, intervención que redundará de manera decisiva en la habitabilidad de la actual travesía, permitiendo la disposición de aceras.

2.12.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación en suelo urbano es la propuesta para los núcleos de interior en sus tipologías Alineada a vial y Aislada, cuya descripción se encuentra en el apartado dedicado al núcleo de Haría.

2.12.4 Las Dotaciones

El núcleo presenta considerables carencias en cuanto a zonas verdes de cara a su colmatación poblacional, valorada en algo más de 5.000 metros², por lo que se deberá prever un espacio al efecto, si bien en el presente documento se contabiliza como déficit, ya que la gestión del suelo no ha podido culminarse, y debería estar resuelta de forma previa a su localización en el plan.

El déficit en materia de equipamiento sanitario-asistencial no es tan importante por cuanto el núcleo de Haría está a escasa distancia y en él se cubren con suficiencia los déficits de ambos núcleos.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Máguez son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN MAGUEZ					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOT-MG	DOTACION	1.616	AULA MEDIOAMBIENTAL	AR	EXISTENTE
DOTED-MG	DOTACION	1.440	COLEGIO	AR	EXISTENTE
DOTSC-MG1	DOTACION	306	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
DOTDE-MG	DOTACION	2.600	DEPORTIVO	AR	EXISTENTE
DOTSC-MG2	DOTACION	1.041	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		7.004			
ELPT-MG	E. L. PATRIMONIAL	2.128	PLAZA DE LA IGLESIA	AR	EXISTENTE
EL-MG1	ESPACIO LIBRE	370		AR	EXISTENTE
EL-MG2	ESPACIO LIBRE	678		AR	EXISTENTE
EL-MG3	ESPACIO LIBRE	160		AR	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		3.335			
EQPTRE-MG	EQUIP. PATRIMONIAL	197	IGLESIA DE STA. BÁRBARA	AR	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		197			
TOTAL		10.535			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN MAGUEZ		
		AR
Tipologías de edificación	Aislada	119.618
	Alineada a vial	170.613
	Edif Protegidas	51.353
Dotaciones		7.004
Espacios libres		3.335
Equipamientos		197
Sistemas Generales		0
Viario		58.360
TOTAL		404.925

VIVIENDAS POTENCIALES EN MÁGUEZ						
		Existente	Posible	TOTAL	Viv / Ha	Hab max aprox
Tipologías de edificación	Aislada	328	73	515	27,08	1.276
	Alineada a vial		124			
	Edif Protegidas	58	10	68	13,24	168
TOTAL		386	207	583		1.444

2.13 ORDENACIÓN PROPUESTA EN YE

Se trata de un núcleo residencial de pequeña entidad, que comparte características estructurales y tipológicas con Haría y Máguez, si bien con una dimensión considerablemente menor. Sumado a las ya citadas características rurales de los núcleos principales de pequeña dimensión, se ha decidido considerar Ye como un Asentamiento Rural, con una dimensión de 13,61 has. Los usos del núcleo son básicamente residenciales, con representación de los usos turísticos, la casa rural “Finca La Corona”, con 15 plazas y la “Finca de Los Lajares” . con 32 plazas, y un restaurante

2.13.1 La clasificación de Suelo

Pueden hacerse planteamientos similares a los expresados para Máguez si bien salvando las distancias en cuanto a tamaño y en cuanto a expectativas de desarrollo, muy reducidas en este núcleo. Se propone una ordenación similar a la propuesta para los sectores tradicionales de Haría y Máguez, sin embargo y pese a que los parámetros de la ordenación sean similares, parece que el planteamiento más adecuado, dada la escasa entidad y dinámica del núcleo es considerarlo como asentamiento rural. En efecto, el tamaño del núcleo, su grado de dispersión, su baja dinámica de crecimiento –a base de viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en parcelas procedentes de una parcelación de origen plenamente rural- y la configuración del núcleo, hacen desaconsejable mantener la clasificación de suelo urbano, ya que difícilmente se emplearán aquí las fórmulas de gestión de este tipo de suelo. Por otra parte, el mantenimiento de la equivalencia de las pautas normativas con respecto a los suelos urbanos de características equivalentes (Haría y Máguez), hacen que no existan desventajas con respecto a la clasificación como urbano.

Se propone proseguir con su colmatación en base a los parámetros propios del asentamiento tradicional, mediante las tipologías edificatorias propias de este núcleo; edificaciones alineadas a borde de las vías existentes y edificaciones aisladas. La urbanización está completamente consolidada, por lo que no es preciso abordar operaciones de apertura de vías en el suelo urbano.

2.13.2 El esquema viario

Se plantean una única intervención viaria, el ensanchamiento de la actual travesía, con el objetivo de mejorar su situación actual, insuficiente, amén de inadecuada e incluso peligrosa, por su sección, para compatibilizar el tráfico de vehículos en doble dirección con el peatonal. El ensanchamiento propuesto redundará de manera decisiva en la habitabilidad de la actual travesía, permitiendo la disposición de aceras.

2.13.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación en suelo urbano es la propuesta para los núcleos de interior en sus tipologías Alineada a vial y Aislada, cuya descripción se encuentra en el apartado dedicado al núcleo de Haría.

2.13.4 Las Dotaciones

Se trata de un núcleo escasamente poblado y que incluso sigue perdiendo población, su dotación se reduce a un centro social y dos pequeñas plazas, presenta

carencias en cuanto a dotaciones deportivas, por lo que podría plantearse ubicar un pequeño polideportivo, cuya adquisición deberá gestionarse por el Ayuntamiento con carácter previo a su inclusión en el planeamiento.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Ye son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN YE					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOTSC-YE	DOTACION	1.201	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		1.201			
EL-YE1	ESPACIO LIBRE	906	PARQUE	AR	EXISTENTE
EL-YE2	ESPACIO LIBRE	1.728	PLAZA DE LA IGLESIA	AR	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		2.635			
EQRE-YE	EQUIPAMIENTO	349	IGLESIA DE SAN FRANCISCO	AR	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		349			
TOTAL		4.184			

VIVIENDAS POTENCIALES EN YE						
		Existente	Previsto	TOTAL	Viv / Ha	Hab max aprox
Tipologías de edificación	Aislada	139	8	206	27,69	451
	Alineada a vial		59			
	Edif Protegidas	1	1	2	3,07	6
TOTAL		140	68	208	25,93	457

RESUMEN DE SUPERFICIES EN YE		
		AR
Tipologías de edificación	Aislada	13.134
	Alineada a vial	61.428
	Edif Protegidas	6.508
Dotaciones		1.201
Espacios libres		2.635
Equipamientos		349
Sistemas Generales		0
Viario		23.925
TOTAL		109.180

2.14 ORDENACIÓN PROPUESTA EN GUINATE

Similar planteamiento al hecho para Yé puede hacerse para el núcleo de Guinate. Su actual dimensión y la dinámica que le impone el PIOL con su consideración de núcleo agrícola lleva a calificarlo como Asentamiento Rural a consolidar según las pautas del asentamiento y la edificación tradicionales. Los usos del núcleo son básicamente residenciales.

2.14.1 La clasificación de Suelo

Pueden hacerse planteamientos similares a los expresados para Ye si bien se trata de un núcleo de dimensión aún menor. Se propone una ordenación similar a la propuesta para Ye.

2.14.2 El esquema viario

No se plantean modificaciones de ningún tipo en la red viaria.

2.14.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación en suelo urbano es la propuesta para los núcleos de interior en tipología de Aislada, cuya descripción se encuentra en el apartado dedicado al núcleo de Haría.

2.14.4 Las Dotaciones

Se trata de un núcleo escasamente poblado, su dotación se reduce a un centro social, un parque y una plaza, suficientes para las escasas necesidades de un núcleo de 38 habitantes. Los datos principales que conciernen al núcleo de Guinate son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN GUINATE					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOTSC-GU	DOTACION	86	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		86			
EL-GU	ESPACIO LIBRE	1.534	PARQUE	AR	EXISTENTE
ELPT-GU	E. L. PATRIMONIAL	394	PLAZA DE LA ERMITA	AR	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		1.928			
EQPTRE-GU	EQUIP. PATRIMONIAL	80	ERMITA DE LOURDES	AR	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		80			
TOTAL		2.095			

VIVIENDAS POTENCIALES EN GUINATE					
	Existente	Posible	TOTAL	Viv / Ha	Hab max aprox
Aislada	18	20	38	8,94	88

RESUMEN DE SUPERFICIES EN GUINATE	
	AR
Tipología Aislada	32.856
Dotaciones	86
Espacios libres	1.928
Equipamientos	80
Sistemas Generales	0
Viario	7.549
TOTAL	42.500

2.15 ORDENACIÓN PROPUESTA EN TABAYESCO.

Planteamiento idéntico al realizado para Ye puede aplicarse a Tabayesco. También se parte de una delimitación de suelo urbano que no se corresponde a las características del núcleo. Por otra parte, la delimitación del núcleo propuesta por el PIOL resulta a todas luces excesiva y poco coherente. Se propone reducirla a los límites que impone la estrecha relación que debe guardar la edificación con el viario existente. Se propone aplicar el esquema de asentamiento y edificación tradicionales ya mencionados a esta delimitación restringida.

Sumando a las ya citadas características rurales de los núcleos principales la pequeña dimensión, se ha decidido considerar Tabayesco como un Asentamiento Rural, con una dimensión de 9,21 has. Los usos del núcleo son básicamente residenciales.

2.15.1 La clasificación de Suelo

Pueden hacerse planteamientos similares a los expresados para Máguez si bien salvando las distancias en cuanto a tamaño y en cuanto a expectativas de desarrollo, muy reducidas en este núcleo. Se propone una ordenación similar a la propuesta para los sectores tradicionales de Haría y Máguez, sin embargo y pese a que los parámetros de la ordenación sean similares, parece que el planteamiento más adecuado, dada la escasa entidad y dinámica del núcleo es considerarlo como asentamiento rural. En efecto, el tamaño del núcleo, su grado de dispersión, su baja dinámica de crecimiento –a base de viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en parcelas procedentes de una parcelación de origen plenamente rural- y la configuración del núcleo, hacen desaconsejable mantener la clasificación de suelo urbano, ya que difícilmente se emplearán aquí las fórmulas de gestión de este tipo de suelo. Por otra parte, el mantenimiento de la equivalencia de las pautas normativas con respecto a los suelos urbanos de características equivalentes (Haría y Máguez), hacen que no existan desventajas con respecto a la clasificación como urbano.

Se propone proseguir con su colmatación en base a los parámetros propios del asentamiento tradicional, mediante la tipología edificatoria propia de este núcleo; edificaciones a borde de las vías existentes. La urbanización está completamente consolidada, por lo que no es preciso abordar operaciones de apertura de vías en el suelo urbano.

2.15.2 El esquema viario

Se plantea una única intervención viaria, el ensanchamiento de la actual travesía, con el objetivo de mejorar la actual, que resulta insuficiente e incluso peligrosa, amén de inadecuada, por su sección, para compatibilizar el tráfico de vehículos en doble dirección con el peatonal. El ensanchamiento propuesto redundará de manera decisiva en la habitabilidad de la actual travesía, permitiendo la disposición de aceras.

2.15.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación en suelo urbano es la propuesta para los núcleos de interior en sus tipologías Alineada a vial y Aislada, cuya descripción se encuentra en el apartado dedicado al núcleo de Haría.

2.15.4 Las Dotaciones

Se trata de un núcleo escasamente poblado, su dotación se reduce a un centro social, un parque y una plaza, presenta carencias en cuanto a dotaciones deportivas, por lo que podría plantearse ubicar un pequeño polideportivo, cuya adquisición deberá gestionarse por el Ayuntamiento con carácter previo a su inclusión en el planeamiento.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Tabayesco son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN TABAYESCO					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOTSC-TB	DOTACION	99	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
EL-TB	ESPACIO LIBRE	2.083	PLAZA DE LA IGLESIA	AR	EXISTENTE
EQRE-TB	EQUIPAMIENTO	104	IGLESIA DE LA CANDELARIA	AR	EXISTENTE
TOTAL		2.285			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN TABAYESCO		
		AR
Tipologías de edificación	Aislada	49.210
	Alineada a vial	9.468
	Edif Protegidas	6.716
Dotaciones		99
Espacios libres		2.083
Equipamientos		104
Sistemas Generales		0
Viario		21.160
TOTAL		92.142

VIVIENDAS POTENCIALES EN TABAYESCO						
		Existente	Posible	TOTAL	Viv / Ha	Hab max aprox
Tipologías de edificación	Aislada	52	30	88	15,02	241
	Alineada a vial		6			
	Edif Protegidas	5	0	5	7,46	8
TOTAL		57	46	93		249

2.16 ORDENACIÓN PROPUESTA EN MALA

El núcleo de Mala es uno de los que experimentan una expansión edificatoria de mayor magnitud en el municipio. No obstante lo dicho, se trata de un núcleo tradicional, con una propiedad muy fragmentada, donde el crecimiento urbanístico se desarrolla parcela a parcela con similares planteamientos a los expresados para el núcleo de Máguez y Yé para considerarlo como asentamiento rural. Podemos considerar dos zonas, una con un cierto grado de colmatación, en la se propone seguir con las pautas de edificación tradicional a borde de camino, de acuerdo con los criterios ya expresados para el resto de los núcleos tradicionales. Otra zona, exterior a la anterior y mucho menos consolidada presenta parcelas de tamaño superior y edificaciones aisladas; en ella las pautas normativas han de tender a edificabilidades inferiores y al mantenimiento de la estructura parcelaria existente. Los usos del núcleo son básicamente residenciales, con representación de los usos turísticos, las casas rurales “Borita”, “Helma” y “Santa María”, con 5, 8 y 6 plazas respectivamente y la “Finca de Los Lajares” . con 32 plazas, y un restaurante.

Se plantea una delimitación de Asentamiento Rural, similar en forma y dimensiones a la ya existente de suelo urbano, con una dimensión de 55,46 has.

2.16.1 La categorización de Suelo

Pueden hacerse planteamientos similares a los expresados para Máguez si bien las expectativas de desarrollo, son superiores en este núcleo. Se propone una ordenación similar a la propuesta para los sectores tradicionales de Haría y Máguez. El tamaño del núcleo, su grado de dispersión, su baja dinámica de crecimiento –a base de viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en parcelas procedentes de una parcelación de origen plenamente rural- y su configuración, hacen desaconsejable mantener la clasificación de suelo urbano, ya que difícilmente se emplearán aquí las fórmulas de gestión de este tipo de suelo. Por otra parte, el mantenimiento de la equivalencia de las pautas normativas con respecto a los suelos urbanos de características equivalentes (Haría y Máguez), hacen que no existan desventajas con respecto a la clasificación como urbano.

Se propone proseguir con su colmatación en base a los parámetros propios del asentamiento tradicional, mediante las tipologías edificatorias propias de este núcleo: edificaciones aisladas y alineadas a borde de las vías existentes. La urbanización está completamente consolidada, por lo que no es preciso abordar operaciones de apertura de vías en el suelo urbano.

2.16.2 El esquema viario

No se plantean intervenciones viarias, no obstante, la sustitución de la actual travesía por la variante, permitirá mejorar la habitabilidad del núcleo, convirtiendo la actual carretera, de generosas dimensiones y buena urbanización, en la vía principal del núcleo, sin sufrir las molestias derivadas de la actual densidad de tráfico de paso.

2.16.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación es la propuesta para el núcleo de Haría.

2.16.4 Las Dotaciones

Se trata de un núcleo de dimensión media en el municipio, su dotación se reduce a un centro social, un polideportivo descubierto y dos pequeñas plazas, presenta carencias en cuanto a dotación de espacios libres, estimadas en unos 3.800 metros cuadrados, por lo que prevé un sistema general de 5.064 m² que lo solventa. También sería conveniente ampliar el centro social, de dimensión un tanto escasa. Se prevé también un Centro de Tratamiento e Interpretación de la Cochinilla, donde se albergue a las antiguas técnicas de tratamiento de los tintes derivados de este crustáceo y se divulguen las peculiaridades de su cultivo, tratamiento y elaboración de productos derivados; esta dotación se ubica en una de las parcelas dotacionales que quedan libres junto al sistema general deportivo.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Mala son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN MALA					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOT-MA1	DOTACION	1.880	DOCENTE	AR	EXISTENTE
DOT-MA2	DOTACION	1.050	CENTRO DE TRATAMIENTO E INTERPRETACIÓN DE LA COCHINILLA	AR	PREVISTO
DOT-MA3	DOTACION	405		AR	PREVISTO
DOTSC-MA	DOTACION	219	CENTRO SOCIAL	AR	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		3.553			
ELPT-MA	E. L. PATRIMONIAL	1.238	PLAZA DE LA IGLESIA	AR	EXISTENTE
EL-MA	ESPACIO LIBRE	239		AR	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		1.478			
EQPTRE-MA	EQUIP. PATRIMONIAL	178	IGLESIA NTRA SRA DE LAS MERCEDES	AR	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		178			
SGEL-MA	SISTEMA GENERAL	5.064	PARQUE	AR	PREVISTO
SGDE-MA	SISTEMA GENERAL	2.447	DEPORTIVO	AR	EXISTENTE
SGSA-MA	SISTEMA GENERAL	5.842	CENTRO DE SALUD	AR	EXISTENTE
TOTAL SISTEMAS GENERALES		13.353			
TOTAL		18.562			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN MALA		
Tipologías de edificación	Aislada	353.042
	Alineada a vial	27.037
	Edif Protegidas	49.466
Dotaciones		3.553
Espacios libres		1.478
Equipamientos		178
Sistemas Generales		13.353
Viario		87.670
TOTAL		554.591

VIVIENDAS POTENCIALES EN MALA						
		Existente	Posible	TOTAL	Viv / Ha	Hab max aprox
Tipologías de edificación	Aislada	218	175	413	9,16	1.030
	Alineada a vial		20			
	Edif Protegidas	23	6	29	5,86	70
TOTAL		241	201	442	15,02	1.100

2.17 ORDENACIÓN PROPUESTA EN ÓRZOLA

Órzola es un núcleo residencial de pequeño tamaño con un cierto número de alojamientos turísticos y de bares-restaurantes que atienden a los turistas que llegan hasta el extremo norte de la isla. La estructura urbana depende de la carretera de acceso al muelle, origen del poblamiento del lugar junto con las salinas. En su morfología podemos distinguir dos zonas claramente diferenciadas: una que se articula en torno a la carretera y al camino litoral, a un lado y otro de las salinas, y una zona de ensanche que va ocupando las parcelas agrícolas que se extienden hacia el sector de La Cantería. Por todo equipamiento cuenta con un centro social, una escuela y una ermita (Ver apartado 3.2.7 de la Memoria de Información III). Los usos del núcleo son básicamente residenciales, si bien se registra la presencia de múltiples edificios de apartamentos, destinados al alquiler por temporadas y un próspero negocio de restauración.

La DSU no previó en este núcleo superficie alguna de equipamientos ni soluciones a los problemas de viales existentes por lo que la ocupación se va consolidando de forma muy densa y con una calidad ambiental y constructiva muy baja.

El PIOL, en sus determinaciones con respecto a Órzola señala una superficie de 23 Has. para su desarrollo, muy superior a la que actualmente posee pretendiendo posiblemente, satisfacer una demanda de suelo mixto -residencial y turístico- que presuntamente puede solicitar un enclave de tan alta calidad ambiental.

La propuesta de ordenación para este núcleo debe perseguir los siguientes objetivos:

- Dotar al núcleo de las zonas verdes y equipamientos mínimos para sus características de población.
- Ajustar las normativas a los límites impuestos por el PIOL.
- Aumentar la coherencia y funcionalidad de la trama viaria de cara al futuro desarrollo del núcleo; completar la malla allí donde es deficitaria y aumentar su sección en los tramos más relevantes
- Prever un sector de nuevo desarrollo que prefigure la expansión de Órzola en los próximos años.
- Mejorar la relación con el mar y la calidad en general de la fachada marítima.

2.17.1 La clasificación de suelo

Se clasifica como suelo urbano una superficie de 11,41 has, que corresponde con la zona actualmente consolidada. En cuanto a la expansión del núcleo, el crecimiento previsto por el PIOL se ubicaba al este del núcleo, abarcando un área de malpaís prácticamente virgen; sin embargo parece mucho más adecuado dirigir dicho crecimiento hacia el oeste donde los terrenos de cultivo abandonados presentan un valor natural y paisajístico muy inferior, por lo que se plantea para esta zona su crecimiento en base a la ordenación de dos sectores de suelo urbanizable no ordenado.

Uno de los sectores planteados en el documento de aprobación provisional, situado al oeste del núcleo tiene una superficie de 4,22 has y pretendía, por una parte, colmatar la urbanización en desarrollo y completar las dotaciones y servicios necesarios, y por otra, se planteaba la posibilidad de desarrollar una intervención ecoturística, desarrollada según estándares elevados y dirigida a un sector de la demanda de alto poder adquisitivo y grandes exigencias en materia ambiental. Esta intervención debería plantearse como una unidad de explotación turística y debería ser promovida por el Ayuntamiento con la colaboración de los propietarios de suelo presentes en la zona.

Se planteaba esta actuación pese a que la programación turística del PIOL no prevé camas turísticas para el municipio en los próximos años. Se trataba de inducir el debate público e institucional sobre el proyecto a fin de posibilitar su inclusión en la próxima revisión de la programación de plazas turísticas para la isla. La intervención debe tener un límite de 150 camas, y se materializaría en base a un edificio único, respetando el citado límite de plazas y vinculando la misma superficie de suelo en que se desarrollaría la urbanización en edificaciones aisladas. Esta solución permitiría concentrar la edificación, respetando el resto del suelo. Además tendría la ventaja de la racionalización de la explotación, más concentrada, y la posible explotación en régimen de concesión de una instalación que podría ser modelo en su género en la isla. Este sector, al no contar con el respaldo del planeamiento territorial ha quedado suspendido en los términos contenidos en el acuerdo de la COTMAC por el que se aprueba definitivamente el PGO de Haría.

Al sur de este sector y colindante con él, se clasifica una superficie de 4,56 has de suelo urbanizable no ordenado destinado a albergar futuros desarrollos del núcleo en base a tipologías de edificación abierta y de edificación cerrada, estas últimas, viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2.17.2 El esquema viario

El PGO plantea incluir un viario de acceso al puerto alternativo al existente y que permita plantear un anillo circulatorio de dirección única que evite los conflictos entre vehículos que acceden y que abandonan las instalaciones portuarias. Este viario forma parte integrante de los sectores de suelo urbanizable clasificados, por lo que con la ejecución de estos últimos se contribuirá a solucionar los problemas viarios del núcleo.

Se propone también un sistema general de aparcamientos a la entrada del núcleo de una dimensión aproximada de 5.800 m², con capacidad para unos 200 vehículos, que permita liberar las calles de la presión de los vehículos de los visitantes. La cesión de los terrenos necesarios se carga a ambos sectores, aproximadamente a partes iguales.

La última propuesta es de menor entidad y se refiere a la necesidad de dotar de acera a la Avda. del Charco de la Pared en la que vehículos y peatones comparten una sección muy escasa.

2.17.3 La Normativa de aplicación

La normativa de aplicación derivaría de una adaptación a las recomendaciones del PIOL de las actualmente vigentes en el núcleo, edificación cerrada de dos plantas de altura y una edificación abierta con unos parámetros de ocupación y retranqueos que superan los recomendados por el PIOL (Ver apartado 3.2.7 de la Memoria de Información III). Se propone mantener los parámetros de edificabilidad vigentes.

La adaptación a la Ley de Costas y, especialmente a su disposición transitoria 4ª, ha derivado en la necesidad de modificar la ordenación en el borde litoral, disminuyendo el número de plantas máximas de dos a una, dado que no se alcanzaban los porcentajes de consolidación mínimos exigidos por dicha disposición para mantener la normativa vigente (ver Anexo a la Memoria de Ordenación: Justificación del Cumplimiento de la Ley de Costas).

La aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas a los núcleos de litoral del municipio de Haría, ha traído consigo modificaciones importantes en la ordenación establecida por la DSU-NL, y respetada en líneas generales en el Avance y en los documentos de Aprobación Inicial y Aprobación provisional del PGO, con la finalidad de adecuar el PGO a la citada Ley. El efecto más notable se produce sobre las manzanas que estaban parcialmente incluidas en el servidumbre de protección y que en el planeamiento vigente estaban consideradas como edificables con la tipología de edificación cerrada 2 plantas. Al no haberse consolidado la edificación hasta los mínimos exigidos por la citada disposición transitoria, la servidumbre de protección debe adaptar su tipología a aquella que si alcanza los mínimos de consolidación que es la edificación cerrada 1 planta. En esta zona quedarían fuera de ordenación las edificaciones que tienen más de una planta.

En el Tramo 12 del litoral de Órzola, además, donde la servidumbre de protección del DPMT estaba prevista en el planeamiento vigente como edificable con la tipología de edificación cerrada 2 plantas la consolidación edificatoria no es suficiente siquiera para mantener la tipología de edificación cerrada 1 por lo que la servidumbre no sería edificable. En consecuencia, y para paliar los efectos de la modificación en el régimen vigente hasta el momento en los terrenos y compensar en lo posible la disminución de aprovechamientos se delimita un ámbito para la formulación de un PEOL que deberá procurar una redistribución satisfactoria de los aprovechamientos en las manzanas resultantes, procurar la integración, con carácter transitorio, de la edificación existente o procurar su desaparición, y establecer una ordenación adecuada del frente litoral.

2.17.4 Las Dotaciones

La dotación actual de equipamientos es muy limitada, únicamente un centro social, y una ermita con plaza y un pequeño centro escolar situados al exterior del núcleo. Se propone disponer de una amplia superficie (unos 8.254 m²) destinada a espacios libres y dotaciones que solucione los déficits existentes a este respecto, cuya cesión y ejecución corresponde al sector de suelo urbanizable Órzola 2. También se plantea como sistema general de espacio libre un ámbito frente al muelle de Órzola, en el intento de configurar un espacio público de interés en un lugar emblemático para la población de este núcleo y para la de La Graciosa, su adquisición se realiza a través de la adscripción del sistema al sector Órzola 2..

Los datos principales que conciernen al núcleo de Órzola son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN ORZOLA					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOT-OR1	DOTACION	5.383		SUSNO	PREVISTO
DOTSC-OR	DOTACION	1.370	CENTRO SOCIAL	SUC	EXISTENTE
DOT-OR2	DOTACION	652		RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		7.405			
EL-OR1	ESPACIO LIBRE	6.239		SUSNO	PREVISTO
EL-OR2	ESPACIO LIBRE	3.750		SUSNO	PREVISTO
EL-OR3	ESPACIO LIBRE	1.144	PLAZA DE LA IGLESIA	RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		11.133			
EQ-OR	EQUIPAMIENTO	170	TERMINAL DE BARCOS	RUSTICO	EXISTENTE
EQRE-OR	EQUIPAMIENTO	114	IGLESIA DE STA. ROSA	RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		284			
SGEL-OR	SISTEMA GENERAL	1.426	PARQUE	SUC	PREVISTO
SGAP-OR	SISTEMA GENERAL	5.327	APARCAMIENTOS	SUSNO	PREVISTO
SGPTIF-OR	SISTEMA GENERAL	1.270	MUELLE DE ORZOLA	RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL SISTEMAS GENERALES		8.023			
TOTAL		26.844			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN ORZOLA				
		SUC	SUSNO	TOTAL
Tipologías de edificación	Cerrada	27.636	6.755	34.391
	Abierta 1	36.871	13.880	50.751
	Turístico	0	0	0
Dotaciones		1.370	4.127	5.497
Espacios libres		3.885	4.127	8.012
Aparcamientos			2.477	2.477
Sistemas Generales		1.426		1.426
Viario		42.913	14.309	57.222
TOTAL		114.100	45.675	159.776

VIVIENDAS POTENCIALES EN ORZOLA								
		SUC		TOTAL SUC	SUSNO	TOTAL	Viv/ ha	Habitantes max aprox
		Existente	Posible		Previsto			
Tipologías de edificación	Cerrada	480	72	628	28	728	47,43	1.757
	Abierta 1		76		72			
	Turístico	0	0	0				0
TOTAL		480	148	628	100	728	65,72	1.757

2.18 ORDENACIÓN PROPUESTA EN PUNTA MUJERES

Se trata de un núcleo residencial-turístico con un alto grado de colmatación, en el que predominan las viviendas adosadas servidas por vías de escasa entidad (en torno a los 4-5 metros en algunas de ellas) e infradotado en cuanto a zonas verdes y de equipamiento público. Los usos del núcleo son básicamente residenciales, si bien se registra la presencia de múltiples edificios de apartamentos, destinados al alquiler por temporadas y algunos restaurantes. Sólo uno de los complejos de apartamentos “Casitas del Mar”, está dado de alta como Apartamentos Turísticos, con un total de 105 plazas.

La Delimitación de Suelo Urbano (núcleos de litoral) del municipio clasifica un sector que coincide en líneas generales con el delimitado por el PIOL como máximo desarrollo para el núcleo y se extiende un poco más hacia el sur donde ha surgido una pequeña explotación hotelera en bungalows.

La propuesta de ordenación persigue los siguientes objetivos:

- Dotar al núcleo de las zonas verdes y equipamientos mínimos para sus características de población.
- Ajustar las normativas a los límites impuestos por el PIOL.
- Mejorar la relación con el mar y la calidad en general de la fachada marítima.

El núcleo existente se encuentra colmatado sobre un esquema viario totalmente insuficiente y presenta importantes carencias en cuanto a dotaciones y equipamientos. Sería necesario realizar operaciones de reforma interior en el litoral para mejorar la fachada marítima y en el sector inmediato a la carretera para aumentar las dotaciones. Se propone, además realizar las siguientes actuaciones:

- Mejorar la relación del espacio edificado con el litoral y las conexiones viarias diversificando los puntos de entrada y salida de la zona.
- Mejorar las dos fachada del núcleo, la que da al litoral y la que da a la carretera Arrieta-Órzola mediante dos operaciones singulares.
- Creación de un parque lineal aprovechando el retranqueo de la edificación (18 m.) respecto a la antigua carretera de Órzola que bordea el núcleo.
- Mejora de la fachada marítima mediante la ejecución de un paseo litoral y la mejora de los puntos de baño con la ampliación y mejora de los charcos y piscinas naturales existentes en la franja intermareal.

2.18.1 La clasificación de suelo

La delimitación de suelo urbano es coincidente en líneas generales con la vigente. Se delimitan 18,15 has de suelo urbano consolidado, que abarca las áreas que cumplen las condiciones mínimas para ser incluidas en este tipo de suelo.

Al oeste del núcleo, y entre el antiguo y el nuevo trazado de la carretera Arrieta-Órzola, se propone un crecimiento del núcleo mediante dos sectores de suelo urbanizable de 4,69 has y 1,42 has, respectivamente, dado que el espacio delimitado por el PIOL se encuentra colmatado y sin posibilidades de obtención de suelos para dotaciones y equipamientos suficientes para el núcleo.

2.18.2 El esquema viario

Las intervenciones viarias planteadas en el suelo urbano son mínimas, limitándose a mejoras en la trama viaria existente y en la transformación de la antigua carretera general en una amplia avenida que puede alcanzar una buena calidad urbana. Se propone también un esquema viario para el suelo urbanizable que trata de responder de la mejor manera posible a los condicionantes de la pieza de suelo.

2.18.3 La Normativa de aplicación

La Delimitación de Suelo Urbano (núcleos de litoral) establece cinco zonas tipo de ordenanzas cuyas principales características son las siguientes:

	Edificabilidad	nº plantas	retranqueo calle	retranqueo lindero	parcela mínima
I	1.50 m ² /m ²	2			
II	1m ² /m ²	2	3	2	
III	1m ² /m ²	2	2		
IV	1m ² /m ²	2	3		250 m ²
V		1	18		

La normativa de aplicación derivaría de una adaptación a las recomendaciones del PIOL de las actualmente vigentes en el núcleo para cada zona. Se propone mantener los parámetros de edificabilidad vigentes y, para la edificación abierta, la ampliación del retranqueo a linderos a tres metros.

La aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas a los núcleos de litoral del municipio de Haría, ha traído consigo modificaciones importantes en la ordenación establecida por la DSU-NL, y respetada en líneas generales en el Avance y en los documentos de Aprobación Inicial y Aprobación provisional del PGO, con la finalidad de adecuar el PGO a la citada Ley. El efecto más notable se produce sobre las manzanas que estaban parcialmente incluidas en el servidumbre de protección y que en el planeamiento vigente estaban consideradas como edificables con la tipología de edificación cerrada 2 plantas. Al no haberse consolidado la edificación hasta los mínimos exigidos por la citada disposición transitoria, la servidumbre de protección debe adaptar su tipología a aquella que si alcanza los mínimos de consolidación que es la edificación cerrada 1 planta. En esta zona quedarían fuera de ordenación las edificaciones que tienen más de una planta.

2.18.4 Las Dotaciones

La dotación actual de equipamientos es muy escasa para un núcleo de esta entidad, y se limita a unos 7.079 m² de zona verde y 545 de centro social. Su déficit en materia de equipamiento deportivo y de espacios libres alcanza los 9.000 m² que se subsanan mediante la previsión de un sistema general de espacio libre en el embarcadero, del que unos 2.250 m² aproximadamente se adscriben al sector de suelo urbanizable Punta Mujeres 2 y se suman a los espacios que son ya de propiedad pública en la zona para conformar un espacio público singular frente al mar de algo más de 5.100 m². A estos espacios se suman los espacios libres y dotacionales de cesión de los sectores de suelo urbanizable, que totalizan

Los datos principales que conciernen al núcleo de Punta Mujeres son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN PUNTA MUJERES					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOT-PM1	DOTACION	1.385		SUSNO	PREVISTO
DOTSC-PM	DOTACION	545	MUSEO	SUC	EXISTENTE
DOT-PM2	DOTACION	4.372		SUSNO	PREVISTO
TOTAL DOTACIONES		6.475			
EL-PM1	ESPACIO LIBRE	542	PLAZA	SUC	EXISTENTE
EL-PM2	ESPACIO LIBRE	956	PLAZA	SUC	EXISTENTE
EL-PM3	ESPACIO LIBRE	4.372		SUSNO	PREVISTO
EL-PM4	ESPACIO LIBRE	1.030		SUC	EXISTENTE
EL-PM5	ESPACIO LIBRE	612	PLAZA	SUC	EXISTENTE
EL-PM6	ESPACIO LIBRE	709	PLAZA DE LA IGLESIA	SUC	EXISTENTE
EL-PM7	ESPACIO LIBRE	1.385	PLAZA	SUSNO	PREVISTO
EL-PM8	ESPACIO LIBRE	663	PLAZA	SUC	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		8.951			
EQRE-PM	EQUIPAMIENTO	160	IGLESIA	SUC	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		160			
SGEL-PM	SISTEMA GENERAL	5.166	PARQUE	SUC	PREVISTO
TOTAL SISTEMAS GENERALES		5.166			
TOTAL		20.752			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN PUNTA MUJERES				
		SUC	SUSNO	TOTAL
Tipologías de edificación	Cerrada	52.300	3.804	56.104
	Abierta 1	19.262	3.950	23.212
	Abierta 2	31.905	28.836	60.741
	Abierta 3	2.661	0	2.661
	Adosada	8.853	0	8.853
Dotaciones		545	5.930	6.475
Espacios libres		4.513	4.438	8.951
Equipamientos		160	0	160
Sistemas Generales		5.166	0	5.166
Viaro		65.536	14.244	79.780
TOTAL		190.900	61.202	252.102

VIVIENDAS POTENCIALES EN PUNTA MUJERES								
		SUC		TOTAL SUC	SUSNO	TOTAL	Viv/ ha	Habitantes max aprox
		Existente	Previsto		Previsto			
Tipologías de edificación	Cerrada	763	68	905	37	1.068	68,59	2.574
	Abierta 1		30		16			
	Abierta 2		34		110			
	Abierta 3		0		0			
	Adosada		10		0			
TOTAL		763	142	905	163	1.068	42,36	2.574

2.19 ORDENACIÓN PROPUESTA EN ARRIETA

Se trata de un núcleo residencial que alberga una cierta cantidad de apartamentos turísticos. Su grado de colmatación es relativamente alto, con tres áreas bastante consolidadas de carácter semitradicional, con viviendas unifamiliares de 2ª residencia y apartamentos. Tres parcelaciones de regulares dimensiones situadas junto a estas áreas consolidadas tienen en cambio un grado de consolidación menor, si bien el ritmo de construcción es en ellas bastante rápido.). Los usos del núcleo son básicamente residenciales, si bien se registra la presencia de múltiples edificios de apartamentos, destinados al alquiler por temporadas, sólo tres de ellos se encuentran dados de alta como Apartamentos Turísticos, con un total de 65 plazas entre ambos; también destaca el número de restaurantes.

La estructura urbana es bastante clara, con un importante eje de entrada muy amplio y una vía que sigue el litoral, en estas dos vías se apoya todo el tráfico, por otra parte escaso, del núcleo. Las calles que sirven a las parcelaciones son sin embargo, bastantes estrechas y en condiciones de colmatación van a resultar algo incómodas, sobre todo en aquellas que puedan soportar un tráfico de paso. En cuanto a las dotaciones, el planeamiento solo recoge tres zonas verdes, sin embargo existen otras tres parcelas cedidas en las que se levantan un centro social, una instalación deportiva y una plaza con iglesia.

La propuesta de ordenación para este núcleo debe perseguir los siguientes objetivos:

- Dotar al núcleo de las zonas verdes y equipamientos mínimos para su característica de población.
- Ajustar las normativas a los límites impuestos por el PIOL.
- Mejorar la relación con el mar y la calidad en general de la fachada marítima.
- Aumentar la coherencia y funcionalidad de la trama viaria de cara al futuro desarrollo del núcleo.
- Prever una clasificación de suelo urbanizable de nuevo desarrollo que prefigure la expansión de Arrieta en los próximos años.
- Mejorar las dos fachadas del núcleo, la que da al litoral y la que da a la carretera Arrecife-Haría mediante dos operaciones singulares.

La ordenación de las áreas ya consolidadas, sea por la urbanización o por la edificación, se basa en completar la preexistencia, aportando en lo posible actuaciones que mejoren la estructuración urbana del núcleo y completen sus déficits dotacionales.

2.19.1 La clasificación de suelo

La delimitación de suelo urbano es coincidente en líneas generales con la vigente. Se delimitan 20,96 has de suelo urbano consolidado, que abarca las áreas que cumplen las condiciones mínimas para ser incluidas en este tipo de suelo. El suelo urbano se completa con una pequeña extensión de suelo urbano no consolidado de 0,44 has que remata el ángulo suroeste del núcleo.

Se propone incluir una zona de crecimiento en el sector norte del núcleo, que pretende integrar la estructura existente a lo largo del borde litoral, un tanto descolgada de la ordenación general y en una relación un tanto conflictiva con la Ley de Costas, en una operación de mayor envergadura que vertebré el futuro crecimiento del núcleo urbano. Esta operación, sustentada en la creación de una vía paralela al litoral, que se conecta con el viario de los sectores situados al norte, pretende ordenar un primer crecimiento del núcleo siguiendo la lógica que impone su estructura territorial y urbana. La creación de una vía por las traseras de las edificaciones existentes, permitirá liberar de tráfico la vía litoral que podría convertirse en un futuro más o menos lejano en un magnífico paseo litoral. Por otra parte, esta operación de clasificación de suelo urbanizable podría contribuir a la obtención de las parcelas situadas entre la vía litoral y el mar entre la casa Curbelo y el muelle de la localidad, área considerada por el PIOL como sistema general de espacios libres, que deberían pasar a integrar la dotación de zona verde del núcleo.

En relación a lo expuesto se ha previsto la clasificación de tres sectores de suelo urbanizable no ordenado, de superficies 1,41 has, 5 has y 3,66 has, respectivamente, que suponen una amplia reserva de suelo para futuros crecimientos del núcleo, garantizando su colmatación en la zona norte mediante una adecuada operación de borde.

2.19.2 El esquema viario

El esquema viario experimenta pequeñas variaciones con respecto al existente: la inclusión de las vías paralelas al litoral que estructuran el ensanche urbano, el remate del viario urbano en el ángulo suroeste del núcleo y la creación de un paseo litoral que tiende a mejorar la relación entre el núcleo y el mar.

2.19.3 La Normativa de aplicación

Las tipologías edificatorias en Arrieta coinciden con las de Punta Mujeres, con la salvedad de que no cuenta con la de edificación adosada. La normativa de aplicación derivaría de una adaptación a las recomendaciones del PIOL de las actualmente vigentes en el núcleo para cada zona, de acuerdo a lo ya expresado para el núcleo de Punta Mujeres.

La aplicación de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas a los núcleos de litoral del municipio de Haría, ha traído consigo modificaciones importantes en la ordenación establecida por la DSU-NL, y respetada en líneas generales en el Avance y en los documentos de Aprobación Inicial y Aprobación provisional del PGO, con la finalidad de adecuar el PGO a la citada Ley. El efecto más notable se produce sobre las manzanas que estaban parcialmente incluidas en el servidumbre de protección y que en el planeamiento vigente estaban consideradas como edificables con la tipología de edificación cerrada 2 plantas. Al no haberse consolidado la edificación hasta los mínimos exigidos por la citada disposición transitoria, la servidumbre de protección debe adaptar su tipología a aquella que si alcanza los mínimos de consolidación que es la edificación cerrada 1 planta. En esta zona quedarían fuera de ordenación las edificaciones que tienen más de una planta.

2.19.4 Las Dotaciones

Arrieta es un núcleo relativamente bien dotado, pero que presenta carencias de cierto calado si consideramos la población de colmatación del núcleo. Cuenta con 7.120 m² de zonas verdes según el planeamiento, 2.442 de dotación docente y 1.520 de dotación cívico-social. Es preciso realizar algunas aclaraciones con respecto a los equipamientos previstos en el planeamiento, tres de ellos, situados en la parcelación situada al sur del núcleo, no están realizados, aunque permanecen vacantes, otro, situado en una pequeña urbanización al norte del núcleo está privatizado y ocupado por una piscina y terrazas; en cambio el sistema general del embarcadero, que en la delimitación de suelo consta como edificable, permanece vacante y con un cierto tratamiento como espacio libre público.

Los déficits dotacionales estimados para la población de colmatación del núcleo son de unos 3.300 m² de dotación deportiva, y de 2.085 m² de zona verde si no contamos con las nuevas incorporaciones previstas. No obstante, la incorporación del espacio libre en El Caletón, que integra sistema general y espacio libre de cesión del SUSNO Arrieta 2, en una superficie única de más de 6.500 m², y en el extremo oeste de dicho sector que integra el sistema general de espacio libre y dotaciones con más de 13.000 m², sumados a los más de 5.000 m² del equipamiento de la Playa de La Garita y al paseo litoral, harán de Arrieta el núcleo mejor dotado entre los del municipio.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Arrieta son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN ARRIETA					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
DOT-AR1	DOTACION	1.880		SUSNO	PREVISTO
DOT-AR2	DOTACION	4.040		SUSO	PREVISTO
DOT-AR3	DOTACION	2.919		SUSO	PREVISTO
DOTDO-AR	DOTACION	2.442	COLEGIO	SUC	EXISTENTE
DOTSC-AR	DOTACION	1.520	CENTRO SOCIAL	SUC	EXISTENTE
TOTAL DOTACIONES		12.801			
EL-AR1	ESPACIO LIBRE	1.880		SUSNO	PREVISTO
EL-AR2	ESPACIO LIBRE	4.484		SUSO	PREVISTO
EL-AR3	ESPACIO LIBRE	1.672	PLAZA DE LA IGLESIA	SUC	EXISTENTE
EL-AR4	ESPACIO LIBRE	1.783		SUSO	PREVISTO
EL-AR5	ESPACIO LIBRE	2.276		SUC Y SUNC	PREVISTO
EL-AR6	ESPACIO LIBRE	2.709		SUC	EXISTENTE
EL-AR7	ESPACIO LIBRE	2.920		SUC	EXISTENTE
EL-AR8	ESPACIO LIBRE	1.304		SUC	EXISTENTE
TOTAL ESPACIOS LIBRES		19.028			
EQRE-AR	EQUIPAMIENTO	144	IGLESIA VIRGEN DEL CARMEN	SUC	EXISTENTE
EQ-AR	EQUIPAMIENTO	143		RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL EQUIPAMIENTOS		287			
SGEL-AR1	SISTEMA GENERAL	9.099	PARQUE	SUSO	PREVISTO
SGEL-AR2	SISTEMA GENERAL	2.509	EMBARCADERO	RUSTICO	EXISTENTE
SGEL-AR2	SISTEMA GENERAL	4.452	PARQUE	SUSO	PREVISTO
SGEL-AR3	SISTEMA GENERAL	2.606	COMPLEJO DE OCIO	RUSTICO	EXISTENTE
SGEL-AR4	SISTEMA GENERAL	2.593	COMPLEJO DE OCIO	RUSTICO	PREVISTO
TOTAL SISTEMAS GENERALES		21.260			
TOTAL		53.376			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN ARRIETA						
		SUC	SUNC	SUSO	SUSNO	TOTAL
Tipologías de edificación	Cerrada	32.695	0	0	0	32.695
	Abierta 1	18.640	0	0	20.475	39.115
	Abierta 2	50.547	1.300	0	3.575	55.422
	Abierta 3	5.640	0	0	0	5.640
	Adosada	2.986	0		13.563	16.549
Dotaciones		3.962	0		7.523	11.485
Espacios libres		9.421	816		7.523	17.760
Equipamientos		144	0	0	0	144
Sistemas Generales		2.606	0	0	13.551	16.157
Viario		85.564	2.032	0	30.439	118.035
TOTAL		212.205	4.148	0	96.649	313.002

VIVIENDAS POTENCIALES EN ARRIETA										
		SUC		TOTAL SUC	SUNC	SUSO	SUSNO	TOTAL	Viv/ ha	Habitantes max aprox
		Existente	Posible		Posible	Posible	Posible			
Tipologías de edificación	Cerrada	584	45	738	0		0	908	58,77	2.263
	Abierta 1		37		0		82			
	Abierta 2		53		6		20			
	Abierta 3		5		0		0			
	Adosada		14		0		68			
TOTAL		584	154	738	6	0	170	908	29,25	2.263

2.20 ORDENACIÓN PROPUESTA EN CHARCO DEL PALO

El núcleo tiene carácter residencial turístico y está conformado por edificaciones de dos tipologías; promociones de apartamentos y viviendas unifamiliares; cuenta con dos parcelas de equipamientos. La tendencia del núcleo parece dirigirse hacia la edificación de viviendas unifamiliares aisladas frente a las edificaciones hoteleras compactas que dominaban en un principio la ordenación. La estructura urbana viene definida por una vía paralela a la línea de costa desde la que descienden ramales hacia el litoral en una típica configuración en peine que se va adaptando a las preexistencias topográficas y parcelarias. Una zona verde longitudinal, perpendicular a la costa y otra paralela a la misma conforman la dotación de espacios libres del sector.). Los usos del núcleo son básicamente turísticos y de segunda residencia. Se registra la presencia de varios edificios de apartamentos, de los que dos están dados de alta “Castillo de Papagayo” y “Charco de La Pared”, con un total de 118 plazas, también un hotel 18 plazas.

El PIOL establece un límite al desarrollo del núcleo bastante claro, con una superficie de 36 Has, con capacidad para 2.262 residentes turísticos con una densidad de 63 viv/ha, que parece excesiva para las expectativas del núcleo. La Delimitación de Suelo Urbano de Haría (núcleos de litoral) clasificó una superficie de 12 Has. a ocupar con edificaciones que responden a dos distintas tipologías: en la zona más próxima al mar se propone una ocupación en base a viviendas unifamiliares aisladas o agrupaciones de apartamentos en número no superior a cuatro, en cuanto al sector interior la normativa de aplicación era de edificación compacta, uso hotelero, aunque una modificación posterior, actualmente en tramitación ha pretendido cambiar la ordenanza de dicho sector por la de edificación aislada, en vista de la falta de iniciativas empresariales que desarrollen promociones de estas características frente a la creciente demanda de residencias temporales para ciudadanos nacionales y extranjeros.

La propuesta de ordenación para este núcleo pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Dotar al núcleo de las zonas verdes y equipamientos mínimos para su característica de población.
- Ajustar las normativas a los límites impuestos por el PIOL.
- Mejorar la relación con el mar y la calidad en general de la fachada marítima.

2.20.1 La clasificación de suelo

En el área ya delimitada como urbana se mantiene la ordenación existente, realizando los ajustes mínimos para garantizar su coherencia. El área clasificada tiene una dimensión de 15,34 has. Se han realizado ajustes en la planimetría para ajustar el planeamiento a la realidad ejecutada, que presenta alteraciones que podrían ser atribuidas a un deficiente replanteo.

En cuanto al área situada al Norte del Suelo Urbano e incluida por el PIOL en su delimitación de núcleos de población, se propone su clasificación como suelo rústico de protección paisajística, dado que cuenta con valores naturales apreciables que se extienden a todo su entorno, y que hacen inviable su ampliación.

2.20.2 El esquema viario

El esquema viario no varía con respecto al existente, suficiente para el funcionamiento del núcleo e interesante como propuesta de diseño, con una intencionalidad que no está presente en el resto de los núcleos, con un trazado más casual, en unos casos, y más monótono en otros. Simplemente se plantea una expansión del viario, siguiendo la pautas del viario existente, para servir al suelo urbanizable previsto.

2.20.3 La Normativa de aplicación

Tres son las tipologías presentes en el núcleo, de muy baja densidad, bloques aislados, una ciudad jardín de baja densidad, que hemos llamado abierta 4 y una específica para el uso cívico-comercial. Se propone mantener las normativas, bien adaptadas a la configuración del núcleo y que han dado un resultado interesante.

2.20.4 Las Dotaciones

La delimitación de suelo urbano realizaba una interesante propuesta basada en el carácter turístico del núcleo. No se prevén dotaciones, sino exclusivamente equipamientos destinados a la reunión de los usuarios de la urbanización, y a la prestación de servicios comerciales y de bar-restaurante. Los equipamientos previstos se han realizado, por lo que las expectativas a este respecto se han cubierto.

El núcleo cuenta además con 8.124 m² de zona verde. En el planeamiento figura además un gran espacio a lo largo de la costa que no posee las características que serían exigibles a una dotación de este tipo, pero que podría acondicionarse como un parque lineal a lo largo de la costa, con continuidad en el municipio de Tegui, por lo que se califica como sistema general de espacio libre.

Dadas las características del núcleo, turístico y de segunda residencia, cabría plantearse la posibilidad de implantar un equipamiento o dotación deportiva, ya que el resto de las dotaciones no parecen ser necesarias dado la estructura de usuarios que presenta, pero la estructura del núcleo está tan consolidada que solo cabe realizarla en el espacio libre existente.

Los datos principales que conciernen al núcleo de Charco Del Palo son los recogidos en el siguiente cuadro resumen.

DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS EN CHARCO DEL PALO					
Codigo	Sistema	Superficie	Nombre	Suelo	Existencia
EL-CH	ESPACIO LIBRE	9.243		SUC	EXISTENTE
SGEL-CH	SISTEMA GENERAL	13.812	LITORAL CHARCO DEL PALO	RUSTICO	EXISTENTE
TOTAL		23.055			

RESUMEN DE SUPERFICIES EN CHARCO DEL PALO		
		SUC
Tipologías de edificación	Ciudad Jardín	12.900
	Abierta 4	77.321
	Bloque aislado	16.508
	Cívico-comercial	4.579
Dotaciones		0
Espacios libres		9.243
Equipamientos		0
Sistemas Generales		13.812
Viario		10.337
TOTAL		144.700

VIVIENDAS POTENCIALES EN CHARCO DEL PALO							
		SUC			Viv/ ha	Habitantes max aprox	Plazas Turísticas
		Existente	Posible	TOTAL			
Tipologías de edificación	Ciudad Jardín	63	4	135	26,41	243	
	Abierta 4		68				
	Bloque aislado	2	1	3			275
	Cívico-comercial	2	0				
TOTAL		63	75		16,79	243	275

2.21 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Tal como se establece en el art. 60.1 del TRLotc-Lenac el Plan General establecerá, para los sectores de suelo urbanizable, que habrán de desarrollarse a través de Plan Parcial, y para los suelos urbanos no consolidados, el **aprovechamiento urbanístico global y medio** en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias asignadas y demás circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viario, zonas verdes y demás dotaciones.

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los ámbitos y sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los **índices de edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. Estos índices aparecen señalados en las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

2. La **ponderación relativa de los usos y tipologías (C_P)** edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico. En el caso del PGO de Haría, el uso característico en función del cual se relativizan el resto, es el residencial unifamiliar; la tipología característica es la residencia unifamiliar alineada a vial para los núcleos de interior y la residencia unifamiliar abierta para los núcleos de costa, a estas tipologías, de dos plantas de altura, con una ocupación máxima del 50% y que cuentan con una edificabilidad de 0,50 m²/m², se les asigna valor 1.

2.21.1 Coeficiente de uso

Como se ha mencionado, a la edificación unifamiliar aislada en ciudad jardín con dos plantas de altura se le asigna coeficiente de uso y tipología 1, con respecto a este patrón se medirá el resto de los usos y tipologías que se presentan en el municipio. En el caso de los usos que se desarrollan en la edificación, podemos distinguir y valorar los que se refieren en los párrafos siguientes, ponderados con respecto al uso considerado como patrón, el residencial. Dentro de este uso se contempla diferenciadamente el carácter social de las viviendas aplicándoles una minorización, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 15%.

Uso: Residencial en viviendas sujetas a algún régimen de protección	0,85
<u>USO: TURÍSTICO HOTELERO</u>	1'60

El uso turístico recibe, por su rentabilidad un coeficiente de uso superior al residencial, su tipología, en bloques aislados permite además una construcción muy eficiente y económica.

Uso: Industrial

Situación 1ª: en locales anejos a vivienda unifamiliar	0'75
Situación 2ª: en planta baja en edificios residenciales	0,75
Situación 3ª: en edificación aislada	1,20

Se fija el coeficiente atendiendo a la conveniencia de implantación de este uso, respecto al uso y tipología característico, minorándose respecto a éste en un 25% en edificio con otros usos, de manera que se favorezca su implantación.

USO: TERCIARIO

Se fija el coeficiente atendiendo a su mayor rendimiento económico con respecto al uso residencial, mayorándolo con respecto a éste en un 20% , por lo que el coeficiente sería de 1,20 en todos los casos.

<u>Comercio</u>	1,20
<u>Oficinas</u>	1,20
<u>Salas de Reunión</u>	1'20

Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado que lleva aparejado el uso con respecto al residencial, mayorándose con respecto a éste en un 20% en edificio con otros usos y en un 75% el uso cuando se desarrolla en edificio independiente para el caso del comercio y de los bares y restaurantes, que son las actividades con mayor capacidad de producir rendimientos económicos en el municipio.

USOS DOTACIONALES

La edificabilidad asignada a los usos dotacionales, y a los SG, de obligada cesión no se computa para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico.

USO DE APARCAMIENTOS

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público minorándose por ello en un 10% con respecto al uso característico

Categoría 3ª: Garaje en edificio exclusivo	0,90
--	------

2.21.2 Coeficiente de Tipología

En lo que se refiere a las tipologías destinadas a usos residenciales, los coeficientes se han graduado en función del número de plantas y de la ocupación en parcela, en tanto en cuanto estos factores disminuyen o aumentan la rentabilidad de la edificación.

TIPOLOGÍAS DESTINADAS AL USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

<u>Núcleos de Interior</u>	<u>Coeficiente de Ponderación</u>
Tipología característica: Edificación Alineada a vial	1'00
Tipología: Edificación Aislada en núcleos tradicionales	1'20
<u>Núcleos de Costa</u>	
Tipología: Edificación Cerrada	2'00

Tipología: Edificación Abierta I (aislada o pareada) (módulo medio: 250 m ² _c por vivienda)	1'50
Tipología: Edificación Abierta II (aislada) (módulo medio: 175 m ² _c por vivienda)	1'20
Tipología: Edificación Abierta III (aislada) (módulo medio: 125 m ² _c por vivienda)	1'00
Tipología: Edificación Abierta IV (aislada) (módulo medio: 75 m ² _c por vivienda)	0'80

TIPOLOGÍAS DESTINADAS AL USO TURÍSTICO

El uso turístico recibe, por su rentabilidad un coeficiente de uso superior al residencial, su tipología, en bloques aislados permite además una construcción muy eficiente y económica.

Tipología: Edificación en bloques aislados (módulo medio: 35 m ² _c por unidad alojativa)	1'25
---	------

TIPOLOGÍAS DESTINADAS AL USO INDUSTRIAL

Se fija el coeficiente atendiendo a su mayor rendimiento económico con respecto al uso residencial, mayorándolo en un 20% cuando se produce en edificio aislado.

Situación 3ª: industria en edificación aislada	1,20
--	------

TIPOLOGÍAS DESTINADAS AL USO TERCIARIO

Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado de las tipologías exclusivas, debido a su mejor adecuación a los usos; así se mantiene invariable el coeficiente de tipología aplicable a aquellas tipologías en que se den usos compartidos, mayorándolo el aprovechamiento cuando el uso se desarrolla en edificio independiente, hasta un 50% en las dos actividades con mayor rendimiento económico en el municipio, el comercio y la restauración.

Comercio

Categoría 3ª: Comercio en edificio independiente	1'50
--	------

Oficinas

Categoría 3ª: Oficinas en edificios exclusivos	1'30
--	------

Salas de Reunión

Categoría 2ª: Salas en edificio independiente	1'50
---	------

2.21.3 Coeficiente de localización

La ponderación relativa por la **localización (F_L) del sector**, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0'9 y 0'8, siendo el 1 el valor de referencia de Punta Mujeres, Arrieta, Charco del Palo y el sector anexo a Haría, que son las áreas de mayor expectativa; 0'9 para los sectores que se sitúan anexas a Orzola, para los que existe la previsión de un nuevo desarrollo que prefigure su expansión en los próximos años, y 0'8 para el sector anexo al

cementerio de Haría, que presenta menores expectativas en tanto en cuanto se propone para el mismo una ordenación basada en el desarrollo de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

2.21.4 Otros coeficientes

Estos coeficientes 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:

Situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes (F_A), valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0'9 y 0'8, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'9 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,8 las peor comunicadas.

Características topográficas (F_T), donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'9 y 0'8, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'9 a los sectores con cierta dificultad y 0'8 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

Valoración del paisaje urbano o rural circundante así como las **preexistencias (F_p)**, (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.

Parámetros: 1, 0'9 y 0'8; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'9 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'8 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

Coefficiente de homogeneización (C_H) que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_{E=} S_T (m^2) \times E (m^2 / m^2_s)$$

Se asigna a cada uso (residencial, industrial, comercial, dotacional/comunitario privado) y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación por localización y por el coeficiente de homogeneización.

Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TRLotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

2.21.5 Cálculo del aprovechamiento medio por sectores

Cuestiones previas

1. Los sectores de suelo urbanizable no aparecen ordenados por el PGO, por lo que la superficie mínima reservada en la ordenación para dotaciones y equipamientos en cumplimiento con el art. 36.1.a.3 del TRLotc-Lenac no se ha asignado a ningún uso concreto, salvo en aquellos casos en que se establezcan determinaciones específicas en su ficha. De esta manera, el Plan Parcial en el momento en que se redacte, atendiendo a las necesidades particulares detectadas en su ámbito y a la demanda social, asignará usos a las superficies de reserva.

2. Se ha asignado toda la edificabilidad de los sectores al uso residencial, de manera que la superficie que el Plan Parcial en su momento asigne a equipamientos comerciales u otros de carácter lucrativo, habrá de ser deducida de la edificabilidad residencial.

2.21.6 Justificación del cumplimiento de diferencias de aprovechamiento entre sectores inferiores al 15%

Tal y como se establece en el artículo 32.2.B.2 del TRLotc-Lenac, el aprovechamiento medio de los sectores insertos en una misma área territorial no podrá diferir entre los mismos en más de un 15%, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

A estos efectos se han delimitado tres áreas territoriales claramente diferenciadas en función de sus características y posición dentro del término municipal, en las que se engloban los diferentes sectores establecidos por el planeamiento:

El área territorial localizada en la parte sureste del término municipal engloba tres núcleos costeros: Arrieta, Punta Mujeres y Charco del Palo, donde los aprovechamientos oscilan entre 0,517 U.A./m² y 0,592 U.A./m².

Otra área territorial se ha delimitado en el extremo norte del municipio, en torno al núcleo de Órzola, albergando dos sectores situados en otro ámbito geográfico

completamente diferenciado, con unos aprovechamientos más moderados que oscilan entre 0,439 U.A./m² y 0,471 U.A./m².

En la parte central del municipio se localiza el núcleo interior de Haría, considerado como otra área territorial independiente a efectos de computar las diferencias de aprovechamiento, donde se localizan dos sectores de suelo urbanizable cuyos aprovechamientos, bastante inferiores al resto de los sectores, oscilan entre 0,201 U.A./m² y 0,213 U.A./m², debido en parte a la reducida edificabilidad de las tipologías empleadas y al destino de uno de los sectores para la materialización de la mayor parte de las viviendas sometidas a régimen de protección pública exigidas por la legislación.

3 ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA

3.1 INTRODUCCIÓN

Los Planes Generales de Ordenación tienen por objetivo promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible². Las autoridades locales se ocupan de la creación, el funcionamiento y el mantenimiento de la infraestructura económica, social y ecológica, supervisan los procesos de planificación y establecen las políticas y reglamentaciones locales.

El Plan General de Ordenación debe fijar posiciones iniciales, reglas de juego, coherencia y entramado del sistema urbanístico municipal, y a través de la programación de las actuaciones correspondientes, establecer una estrategia para la ejecución de los objetivos del P.G.O.

El planteamiento de este Estudio se basa en un inventario de las actuaciones públicas contenidas en el Plan General, con la valoración económica de las actuaciones urbanísticas ligadas a su desarrollo, y las consideraciones sobre las posibles vías de financiación por los agentes públicos.

3.1.1 El Programa de Actuación

El **Reglamento de Planeamiento** (RP) hace referencia a la programación de los P.G.O., relativo a las “Determinaciones de carácter general”. En el **artículo 19.1.c)** establece que:

“Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

(...)

c) Programación en dos etapas de cuatro años de desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.”

El **Programa de Actuación** comprenderá lo siguiente:

- Objetivos, directrices y estrategias de desarrollo del Plan General de Ordenación a largo plazo y para todo su ámbito, plasmándose en criterios que justifican la temporalización o priorización de las actuaciones en general, dando lugar a las etapas cuatrienales en que se han de desarrollar los suelo urbanizables sectorizados, así como los plazos para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar otras operaciones.
- Las previsiones específicas para los Sistemas Generales en los mismos términos que el punto anterior.

Por las razones antes citadas, el presente P.G.O. estructura su programación y estudio económico financiero en dos etapas diferenciadas, la primera de 4 años, y tras

² Artículo 5 apartado g) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.(TRLotc-Lenac)

la cual deberá actualizarse, y la segunda de otros cuatro años, con un total de ocho años de previsión para la gestión, ejecución y desarrollo del mismo.

3.1.2 El Estudio Económico-Financiero

El **Reglamento de Planeamiento** (R.P.) hace referencia al contenido económico de los P.G.O., en sus artículos 42 y 29. 1.j), de la siguiente manera:

Artículo 29.1.j)

“En el suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

(...)

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.”.

Así mismo, el **Reglamento de Contenido Ambiental**³ en el **artículo 10.8** hace referencia al estudio económico financiero en los siguientes términos:

“(...)

8. El estudio económico financiero del instrumento de planeamiento territorial o general contendrá, asimismo, una evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración, con especificación de las que correspondan a los sectores privado y público.”

El **Estudio Económico Financiero** comprenderá las actuaciones públicas previstas en el Programa de Actuación, ordenadas en el tiempo, y su contenido mínimo se concreta en lo siguiente:

- Valoración de los costes de las actuaciones públicas recogidas en el Programa de Actuación, ya sean del primer o segundo cuatrienio.
- Determinación de la financiación de los costes a través de los agentes inversores, públicos o privados, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades que asumen el importe de la inversión.

3.2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.2.1 Objetivo del Programa de Actuación

El Programa de Actuación realiza una temporalización del inicio de la ejecución de las actuaciones previstas en el PGO, de forma que se alcancen los objetivos, determinaciones y el modelo territorial previsto en el PGO.

Establece las determinaciones siguientes:

³ Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (BOC 36, de 24.3.95).

- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales, espacios libres, dotaciones e infraestructuras de ejecución pública previstas por el plan.
- El orden de prioridad y plazos a que han de ajustarse las actuaciones públicas previstas en el suelo urbano para completar la urbanización o realizar operaciones de reforma o rehabilitación.
- Definición de las dos etapas cuatrienales para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado y otras actuaciones.

3.2.2 Metodología del Programa de Actuación

El Programa de Actuación aparece como el instrumento para la ejecución del Plan General a través de la ordenación en el tiempo de las intervenciones, vinculado a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y cuyas intervenciones clasificamos en Ámbitos Urbanísticos de Programación.

3.2.2.1 . *Datos generales de las intervenciones:*

Cada actuación contendrá los siguientes datos generales:

- Denominación
- Superficie
- Prioridad

En las intervenciones clasificadas como Actuaciones Urbanísticas Aisladas y los Sistemas Generales adscritos o incluidos de ejecución pública aparecen además otros datos fundamentales para su posterior inclusión en el Estudio Económico Financiero como son:

- Suelo: Forma de obtención.
- Financiación: Agente financiador.

Por lo que respecta al Agente financiador se asignan sin perjuicio de que pueda ser asumida por otro agente público o privado. La priorización de la actuación, sin perjuicio igualmente, de que en un momento determinado se pueda adelantar o atrasar su inicio. Ya que con el Programa de Actuación lo que se controla es el inicio de la actuación.

La Programación de estas intervenciones se realiza determinando el cuatrienio en que han de iniciarse las actuaciones.

3.2.2.2 *Siglas del Programa de Actuación*

Uso Dotacional

DO – Docente.

CUL – Cultural.

SA – Sanitario.

ASI – Asistencial.

DE – Deportivo.

AD – Administración y Servicios Locales

DEF – Defensa y Seguridad.

RE – Religioso

CE - Cementerio

EQ – Dotación Comunitaria: para el resto de los usos.

Uso Recreativo

REC - Area Recreativa.

Uso de Espacios Libres

EL – Espacio Libre

ZA – Áreas Ajardinadas

EP – Espacios de Protección.

Uso de Infraestructuras

3.3 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.3.1 Estudio Económico

3.3.1.1 *Operaciones sujetas a valoración en las Actuaciones Urbanísticas Aisladas:*

En las actuaciones que se ejecutan a través de Obras Públicas Ordinarias se diferencian dos tipos de operaciones sujetas a valoración económica:

Adquisición de Suelo.

Al no estar incluidas en Unidades o Sectores delimitados, no existe obligatoriedad por parte de los propietarios de ceder el suelo, por lo que puede implicar un coste para la Administración actuante. El coste puede ser directo si la obtención es por Compra o Expropiación e indirecto si es por la firma de un Convenio Urbanístico por el que se establece algún tipo de contraprestación al propietario.

En lo que respecta a los Sistemas Generales su ejecución y plazo se regula por el artículo 137 del TRLotc-Lenac :

Artículo 137.- Formas de ejecución.

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
2. *La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.*

3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

En lo que respecta a las Dotaciones y Equipamientos de titularidad pública, la ejecución de las mismas se sujetará a lo determinado en el artículo 145 del TRLotc-Lenac:

“2.- El suelo preciso para las dotación se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- b) Expropiación
- c) Ocupación Directa”

Módulos de Adquisición de Suelo

Las cantidades reflejadas han de considerarse como una estimación global orientativa, ya que, los costes definitivos del suelo estarán supeditados a las posibles fluctuaciones del mercado de suelo, los posibles convenios, avenencias, resoluciones de los jurados de expropiación y en su caso a las resoluciones judiciales a que hubiese lugar.

Se han determinado unos módulos de valoración en función del tipo de suelo de que se trate:

TIPO DE SUELO	MÓDULO UTILIZADO	MÓDULO UTILIZADO
URBANO CONSOLIDADO EN NÚCLEO PRINCIPAL	10.000 ptas./ m ²	60 €/ m ²
URBANO CONSOLIDADO EN BARRIOS PERIFÉRICOS DEL NÚCLEO	8.000 ptas./ m ²	48 €/ m ²
URBANO CONSOLIDADO EN NÚCLEOS PERIFÉRICOS	5.000 ptas./ m ²	30 €/ m ²
SUELO URBANIZABLE	2.000 ptas/m ²	12 €/ m ²
SUELO RÚSTICO PRODUCTIVO	500 ptas./ m ²	3 €/ m ²
METRO CUADRADO CONSTRUIDO	50.000 ptas./ m ²	300 €/ m ²

Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

Se diferencian las obras públicas en función de su uso: Dotacional, de Espacios Libres y de Infraestructuras.

Las Actuaciones que vayan precedidas de las siglas SG, se adscriben a la categoría de Sistemas Generales.

El Uso Dotacional comprende la construcción de edificios e instalaciones necesarias de diverso uso: docente, sanitario, religioso, asistencial, deportivo, etc. La

ejecución de las mismas correrá a cargo de la Administración competente siempre y cuando sean de titularidad pública, en el caso de tener titularidad privada la ejecución le corresponderá a los particulares y no se contabilizarán.

En cuanto a las Infraestructuras se refieren a la ejecución de infraestructuras Viarias, de Transporte y de Telecomunicaciones.

La evaluación económica de los costes de las operaciones se ha realizado siguiendo unos criterios genéricos y en base a unos módulos básicos de valoración. Hemos diferenciado tres capítulos de costes que desarrollaremos a continuación.

Módulos de Ejecución de Obra.

En este apartado se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen esta partida:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva.
- Las operaciones que constituyen gastos corrientes como son los costes de mantenimiento y conservación no están reflejados en la evaluación económica.
- Los precios de referencia utilizados están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluye por lo tanto las siguientes partidas:

Beneficio Industrial y Gastos Generales de contratista.

Honorarios Profesionales y Dirección de Obra.

- La valoración de las medidas correctoras de carácter ambiental no se han incluido en los costes ya que no son susceptibles de valoración.

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los siguientes módulos básicos de valoración.

TIPO DE ACCIÓN	MÓDULO UTILIZADO	MÓDULO UTILIZADO
ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	2.000 ptas./ m ²	20 €/ m ²
URBANIZACIÓN DE VIALES	15.000 ptas./ m ²	90 €/ m ²
ZONA AJARDINADA	4.000 ptas./ m ²	25 €/ m ²
PLAZAS	10.400 ptas./ m ²	70 €/ m ²
PARQUES. ESPACIOS LIBRES	10.000 ptas./ m ²	60 €/ m ²
ASISTENCIAL	117.000 ptas./ m ²	700 €/ m ²
DOCENTE	117.000 ptas./ m ²	700 €/ m ²
SANITARIO	117.000 ptas./ m ²	700 €/ m ²
DEPORTIVO DESCUBIERTO	8.500 ptas./ m ²	55 €/ m ²

DEPORTIVO CUBIERTO	45.000 ptas./ m ²	300 €/ m ²
CULTURAL	45.000 ptas./ m ²	300 €/ m ²
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	50.000 ptas./ m ²	330 €/ m ²
DEFENSA Y SEGURIDAD	55.000 ptas./ m ²	360 €/ m ²
RELIGIOSO	50.000 ptas./ m ²	330 €/ m ²
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	50.000 ptas./ m ²	330 €/ m ²
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	5.000 ptas./ m ²	30 €/ m ²
PISCINA	50.000 ptas./ m ²	300 €/ m ²
CEMENTERIO	10.000 ptas./ m ²	60 €/ m ²
AREA RECREATIVA	4.000 ptas./ m ²	35 €/ m ²
REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PREEXISTENTE	35.000 ptas./ m ²	250 €/ m ²

3.4 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

El Planeamiento urbanístico constituye en sí mismo una práctica multidisciplinar cuyo resultado final sobre el territorio es una distribución proyectada de actividades humanas. La cuestión básica que debe resolver es la asignación de usos y el establecimiento de condiciones y/o limitaciones tras su asignación.

Consecuencia de esta práctica proyectual, se acumulan sobre el territorio una serie de acciones definidas según la nomenclatura habitual en la legislación urbanística y que son características. En el planeamiento general dichas acciones son las siguientes:

- La delimitación y clasificación de Áreas o unidades de planeamiento urbano en cualquiera de sus usos globales: residencial, comercial, administrativo, industrial, terciario, etc..., que determinan su ocupación.
- La definición y calificación de Zonas o perímetros homogeneizables de usos, actividades, tipologías, niveles de intensidad u otras características, preferentes o dominantes dentro de las áreas, que establece grados diversos de impacto sobre el medio.
- La ubicación de Equipamientos y Servicios, áreas destinadas a satisfacer necesidades públicas que en forma similar tipifica diversos niveles de impacto.
- Del trazado de Infraestructuras de todo tipo y ámbito de influencia, que inciden en el medio creando barreras y discontinuidades, además de ocupar el suelo y ser foco emisor de acciones impactantes.
- Establecimiento de restricciones a la actividad a través de Perímetros de Protección con diferentes grados y características en función de los objetivos de protección que en cada caso se persigan.

Es la clasificación del suelo (con sus tres categorías de urbano, urbanizable y rústico) y el trazado de infraestructuras las acciones de mayor trascendencia al determinar el impacto principal derivado de la ocupación, dada la ausencia de ubicación de grandes equipamientos o servicios.

3.4.1 Identificación de las determinaciones potencialmente generadoras de impactos

La propuesta de calificación de Suelo Urbano y Urbanizable se concentra en los suelos que ya tienen asignado dicho uso de forma efectiva a través del planeamiento vigente y de la realidad física.

Las ampliaciones de Suelo Urbano propuestas son prolongaciones del tejido residencial existentes. Las nuevas tramas y tipologías edificatorias se corresponden en buena medida con las características de las que han conformado hasta el momento los núcleos, por lo que no parece que puedan generar disfunciones en la trama urbana de los núcleos de interior, ni alterar la calidad visual de un conjunto urbano que mantiene un buen estado de conservación debido al empleo de las tipologías edificatorias tradicionales y a la conservación de las pautas de ordenación que han configurado el núcleo.

Las densidades edificatorias son, y serán sin duda en el futuro, mucho más bajas de los que propone en PIOL para los núcleos de interior, al igual que para las instalaciones turísticas de Órzola y Charco del Palo. Con ello que se consigue, sobre todo en los núcleos de interior, mantener una configuración urbana que garantiza la pervivencia de los paisajes característicos del municipio.

El suelo Urbanizable, se localiza igualmente en continuidad con el suelo urbano y como prolongación de sus tramas y tejidos. En todos los casos los terrenos a ocupar son terrenos de cultivo abandonados, de dimensión relativamente reducida, y con un grado de deterioro variable según los casos, por lo que su impacto no debe ser especialmente relevante si se respetan las pautas de conformación del paisaje preexistente en cada caso. La normativa pretende procurar la más completa integración entre los nuevos tejidos y los preexistentes y la ordenación propuesta asegurar la coherencia entre el ámbito en que se actúa, el núcleo que se amplía y la nueva actuación.

3.4.2 Grado de adecuación entre las determinaciones planeamiento y la calidad ambiental de las unidades.

El tratamiento dado a las distintas unidades identificadas en el diagnóstico territorial del municipio y descritas y valoradas en el apartado 3.4, coinciden en todos los casos con las orientaciones de uso obtenidas como conclusión de dicho diagnóstico y expuestas en las fichas correspondientes a cada una de ellas. Por tanto, cabe concluir que el grado de adecuación de las determinaciones de planeamiento a dicha calidad ambiental es muy alto. En aquellos casos en que no coincide se han estudiado las alternativas de ordenación y se ha valorado detalladamente el impacto, trabajos que se reflejan, por un lado en los apartados 2.3 y 2.4 de la presente memoria, y por otro, en las fichas que se anexan a continuación y en las que se realiza un resumen de la valoración de impacto.

Haría, a 23 de octubre de 2006

Walter Beltrán Espinosa
Arquitecto

Anexo: Fichas de Evaluación de Impacto Ambiental