

## **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

U.A. LA GARITA

U.A. BARRANCO DE TENESÍA

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

UNIDAD DE ACTUACIÓN		U.A. LA GARITA	
Superficie Total		4.148	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edificación Abierta II	
Densidad (viv / ha)	14,46	nº máximo viviendas	6
Coefficiente edificabilidad	0,22	Sup. Edificable máx	910

SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Residencial	377	264	
	923	646	
Comercial	0	0	
Dotacional	0	0	
Espacios libres	816	0	
Viario	2.032	0	
<b>TOTAL</b>	<b>4.148</b>	<b>910</b>	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO		
Uso	Coefficiente	Aprovechamiento lucrativo
Residencial Edificación Abierta II	1,20	317
<b>Aprovech Lucrativo total (UA)</b>		<b>317</b>
<b>Aprovech Medio (U.A /m2)</b>		<b>0,076</b>
<b>10% cesión (UA)</b>		<b>31,68</b>
<b>Aprovechamiento Patrimonializable</b>		<b>285,12</b>

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Un año para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del Plan General
<b>Condicionantes:</b> Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas edificadas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales resolviendo la canalización del barranquillo que discurre por la parcela, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de tales licencias.	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

UNIDAD DE ACTUACIÓN		U.A. BARRANCO DE TENESÍA	
Superficie Total		28.736	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Comercial, talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edificación Alineada a Vial	
Densidad (viv / ha)	10,44	nº máximo viviendas	30
Coefficiente edificabilidad	0,26	Sup. Edificable máx	7.464

SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Residencial	13.428	6.714	
	1.500	750	
Comercial	0	0	
Dotacional	1.503	0	
Espacios libres	1.503	0	
Viaro	10.802	0	
<b>TOTAL</b>	<b>28.736</b>	<b>7.464</b>	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO		
Uso	Coefficiente	Aprovechamiento lucrativo
Residencial Edifi Alineada a Vial	1	7.464
Aprovech Lucrativo total (UA)		7.464
Aprovech Medio (U.A /m2)		0,260
10% cesión (UA)		746,40
Aprovechamiento Patrimonializable		6.717,60

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Un año para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del Plan General
<p><b>Condicionantes:</b> La urbanización deberá respetar los ejemplares de palmera existentes e integrarlos, en su caso en el diseño de la vía y de las zonas ajardinadas. A tal fin, en el Proyecto de Urbanización se ajustará la vía de modo que respete íntegramente las palmeras, y en los proyectos de edificación se respetará una distancia mínima de tres metros con respecto a cualquier ejemplar existente. La parcelación respetará, en la medida de lo posible la estructura de parcelación preexistentes y los muros y abancalamientos, de modo que se consiga un máximo de integración en la estructura previamente existentes. El viario que discurre bordeando el ámbito por el norte, deberá arbolarse con palmeras canarias situadas a una distancia máxima de 10 metros a cada lado de la calzada, que en el momento de su plantación tendrán un porte mínimo de 3 metros, y con tarajales y otras especies propias de las zonas de medianía de la isla.</p> <p>Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas edificadas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados, y formalizarse la cesión gratuita de los mismos, quedando expresamente prohibida hasta entonces la concesión de tales licencias.</p>	

## **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

S.U.S.N.O. ARRIETA 1

S.U.S.N.O. ARRIETA 2

S.U.S.N.O. ARRIETA 3

S.U.S.N.O. PUNTA MUJERES 1

S.U.S.N.O. PUNTA MUJERES 2

S.U.S.N.O. ORZOLA 1

S.U.S.N.O. ORZOLA 2

S.U.S.N.O. LOMADA DEL CEMENTERIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

ARRIETA 1		SUSNO	
Superficie Total		14.157	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Talleres artesanales, despachos y garajes	
Tipologías admitidas		Edificación Abierta I y Abierta II	
Densidad (viv / ha)	19,07	nº máximo viviendas	27
Coefficiente edificabilidad	0,39	Sup. Edificable máx	5.480
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,519	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		1.096
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	1.096
	Equipamientos	
TOTAL		2.192

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coefficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Abierta I	2.564	1,5	3.846
Viv. Edificación Abierta II	2.916	1,2	3.499
Viv. Edificación Cerrada VPP	0	0,85	0
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>5.480</b>		<b>7.345</b>
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )		1	
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	1	1	1
Coef de homogeneización		1	
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>		<b>7.345</b>	
<b>Aprovech Patrimonializable</b>		<b>6.611</b>	

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General
<b>Condicionantes:</b> Un 33% de la edificabilidad correspondiente a VPP estará destinada a viviendas de autoconstrucción.	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

ARRIETA 2		SUSNO	
Superficie Total		58.249	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Talleres artesanales, despachos y garajes	
Tipologías admitidas		Edif. Abierta I, Abierta II y Adosada	
Densidad (viv / ha)	15,97	nº máximo viviendas	93
Coefficiente edificabilidad	0,38	Sup. Edificable máx	22.133
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,548	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		4.427
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	4.427
	Equipamientos	
<b>TOTAL</b>		<b>8.854</b>

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coefficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Abierta I	17.911	1,5	26.867
Viv. Edificación Adosada	3.563	1,2	4.276
Viv. Edificación Abierta II	659	1,2	791
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>22.133</b>		<b>31.933</b>
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )	1		
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	1	1	1
Coef de homogeneización	1		
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>	<b>31.933</b>		
<b>Aprovech Patrimonializable</b>	<b>28.740</b>		

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General
<p><b>Condicionantes:</b> Lograr una adecuada transición con el malpaís habrá de ser uno de los objetivos fundamentales de la ordenación del sector, por lo que el Plan Parcial deberá diseñar los espacios libres ubicados al norte del sector para procurar una correcta integración con el malpaís circundante. El viario que discurre por el borde oeste y norte, bordeando el núcleo, deberá arbolarse con palmeras canarias situadas a una distancia máxima de 10 metros a cada lado de la calzada, que en el momento de su plantación tendrán un porte mínimo de 3 metros, y con tarajales y otras especies propias de las zonas costeras. Para evitar invasiones del malpaís se procederá a levantar un muro de mampostería hormigonada de al menos 1,20 metros de altura sobre el nivel de la acera y 0,50 metros de anchura a todo lo largo del perímetro en contacto con dicho malpaís. En el diseño de los espacios libres y dotaciones situados al norte del sector, en la zona de transición con el malpaís, se conservarán aquellas partes que mantienen una vegetación natural de interés, integrándolas en el diseño y estableciendo medidas para su conservación.</p> <p>Se incluye en este sector la cesión de <b>9.099 m<sup>2</sup></b> de superficie correspondientes al <b>SGEL-AR1</b>, así como la cesión de <b>4.452 m<sup>2</sup></b> de superficie correspondientes al <b>SGEL-AR2</b></p>	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

ARRIETA 3	SUSNO
-----------	-------

Superficie Total		24.243	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Talleres artesanales, despachos y garajes	
Tipologías admitidas		Edificación Adosada	
Densidad (viv / ha)	20,62	nº máximo viviendas	50
Coefficiente edificabilidad	0,41	Sup. Edificable máx	10.000
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,559	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		2.000
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	2.000
	Equipamientos	
<b>TOTAL</b>		<b>4.000</b>

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Adosada	10.000	1,5	15.000
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>10.000</b>		<b>15.000</b>
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )		1	
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	1	1	1
Coef de homogeneización		1	
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>		<b>15.000</b>	
<b>Aprovech Patrimonializable</b>		<b>13.500</b>	



<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General
<p><b>Condicionantes:</b> Lograr una adecuada transición con el malpaís habrá de ser uno de los objetivos fundamentales de la ordenación del sector. El viario que discurre por el borde oeste y norte, bordeando el núcleo, deberá arbolarse con palmeras canarias situadas a una distancia máxima de 10 metros a cada lado de la calzada que en el momento de su plantación, tendrán un porte mínimo de 3 metros, y con tarajales y otras especies propias de las zonas costeras de la isla. Para evitar invasiones del malpaís se procederá a levantar un muro de mampostería hormigonada de al menos 1,20 metros de altura sobre el nivel de la acera y 0,50 metros de anchura a todo lo largo del perímetro en contacto con dicho malpaís. Como medida correctora, se trasplantarán con cargo a la promoción las especies protegidas incluidas en el sector, que se emplearán en la restauración de áreas degradadas del malpaís, allí donde el órgano competente para la gestión del espacio estime conveniente realizarla.</p> <p>La ordenación planteada en la cartografía tiene carácter indicativo, la ordenación definitiva podrá introducir cambios justificados en orden a obtener una mejor ordenación general.</p> <p>Se adscribe a este sector el <b>SGEL-AR3</b> en la Playa de La Garita, con una superficie de <b>2.606 m<sup>2</sup></b></p>	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

PUNTA MUJERES 1		SUSNO	
Superficie Total		46.917	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Comercial, talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edif Cerrada y Abierta II	
Densidad (viv / ha)	30,48	nº máximo viviendas	130
Coefficiente edificabilidad	0,47	Sup. Edificable máx	21.862
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,517	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		4.372
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	4.372
	Equipamientos	
TOTAL		8.744

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coefficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Abierta II	16.156	1,2	19.387
Viv. Edificación Cerrada VPP	5.706	0,85	4.850
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>21.862</b>		<b>24.237</b>
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )	1		
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	1	1	1
Coef de homogeneización	1		
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>	<b>24.237</b>		
<b>Aprovech Patrimonializable</b>	<b>21.814</b>		

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General

**Condicionantes:**

La ordenación planteada en la cartografía tiene carácter indicativo, la ordenación definitiva podrá introducir cambios justificados en orden a obtener una mejor ordenación general. El borde hacia el suelo rústico deberá resolverse mediante áreas ajardinadas con palmeras, tarajales y especies características de las zonas de litoral de la isla; contendrán al menos un ejemplar de gran porte por cada 200 m<sup>2</sup>, que en el momento de su plantación, tendrá un porte mínimo de 3 metros.

Un 33% de la edificabilidad correspondiente a VPP estará destinada a viviendas de autoconstrucción.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

PUNTA MUJERES 2		SUSNO	
Superficie Total		14.285	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edificación Abierta I y Abierta II	
Densidad (viv / ha)	23,10	nº máximo viviendas	33
Coeficiente edificabilidad	0,48	Sup. Edificable máx	6.925
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,574	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		1.385
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	1.385
	Equipamientos	
TOTAL		2.770

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Abierta II	2.975	1,2	3.570
Viv. Edificación Abierta I	3.950	1,5	5.925
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>6.925</b>		<b>9.495</b>
Sistema General adscrito	2.250		
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )	1		
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	1	1	1
Coef de homogeneización	1		
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>	<b>9.495</b>		
<b>Aprovech Patrimonializable</b>	<b>8.546</b>		

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General

**Condicionantes:**

La ordenación planteada en la cartografía tiene carácter indicativo, la ordenación definitiva podrá introducir cambios justificados en orden a obtener una mejor ordenación general. El borde hacia el suelo rústico deberá resolverse mediante áreas ajardinadas con palmeras, tarajales y especies características de las zonas de litoral de la isla; contendrán al menos un ejemplar de gran porte por cada 200 m<sup>2</sup>, que en el momento de su plantación, tendrá un porte mínimo de 3 metros.

Se adscribe a este sector la superficie de 2.250 m<sup>2</sup> correspondientes al **SGEL-PM**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

ORZOLA 2		SUSNO	
Superficie Total		45.675	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Comercial, talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edificación Cerrada y Abierta I	
Densidad (viv / ha)	21,89	nº máximo viviendas	100
Coefficiente edificabilidad	0,45	Sup. Edificable máx	20.635
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,471	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		4.127
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	4.127
	Equipamientos	
TOTAL		8.254

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Abierta I	13.880	1,5	20.820
Edificación Cerrada VPP	6.755	0,85	5.742
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>20.635</b>		<b>26.562</b>
Sistema General adscrito		3885	
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )		0,9	
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	0,9	1	1
Coef de homogeneización		0,81	
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>		<b>21.515</b>	
<b>Aprovech Patrimonializable</b>		<b>19.364</b>	

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Privada
PLAZOS	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General
<p><b>Condicionantes:</b></p> <p>La ordenación planteada en la cartografía tiene carácter indicativo, la ordenación definitiva podrá introducir cambios justificados en orden a obtener una mejor ordenación general. Los viarios que limitan el sector con el suelo rústico, deberán arbolarse con palmeras canarias situadas a una distancia máxima de 10 metros a cada lado de la calzada, que en el momento de su plantación tendrán un porte mínimo de 3 metros, y con tarajales y otras especies propias de las zonas costeras. Un 33% de la edificabilidad correspondiente a VPP estará destinada a viviendas de autoconstrucción.</p> <p>Se adscribe a este sector la cesión de <b>3.885 m<sup>2</sup></b> correspondientes al <b>SGEL-OR</b></p> <p>Se incluye en este sector la cesión de <b>2.477 m<sup>2</sup></b> correspondientes al <b>SGAP-OR</b></p>	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

LOMADA DEL CEMENTERIO		SUSNO	
Superficie Total		47.403	
Uso característico		Residencial	
Uso compatible		Comercial, talleres artesanales y despachos	
Tipologías admitidas		Edificación Cerrada y Alineada a Vial	
Densidad (viv / ha)	29,53	nº máximo viviendas	140
Coeficiente edificabilidad	0,49	Sup. Edificable máx	23.149
Aprovechamiento Urbanístico Medio (U.A /m2)		0,174	

ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (Superficies mínimas de suelo)		
Espacios Libres		4.630
Dotaciones y equipamientos	Dotaciones	4.630
	Equipamientos	
<b>TOTAL</b>		<b>9.260</b>

Cuadro de edificabilidad por usos, coeficientes de ponderación y aprovechamiento			
Uso y tipología	Edificabilidad	Coeficiente	Aprovech (U.A)
Viv. Edificación Cerrada (VPP)	20.268	0,85	17.228
Alineada a Vial	2.881	1	2.881
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>23.149</b>		<b>20.109</b>
Coef. de localización (F <sub>L</sub> )	0,8		
Otros coeficientes (F <sub>A</sub> ) (F <sub>T</sub> ) (F <sub>P</sub> )	0,8	0,8	0,8
Coef de homogeneización	0,4096		
<b>Aprovech lucrativo total (U.A)</b>	<b>8.237</b>		
<b>Aprovech Patrimonializable</b>	<b>7.413</b>		

<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>PLAZOS</b>	Primer cuatrienio. Plazo de presentación del Plan Parcial, un año a partir de la aprobación del Plan General
<b>Condicionantes:</b> La ordenación planteada en la cartografía tiene carácter indicativo, la ordenación definitiva podrá introducir cambios justificados en orden a obtener una mejor ordenación general. El viario que discurre bordeando el sector por el este y el sur, deberá arbolarse con palmeras canarias situadas a una distancia máxima de 10 metros a cada lado de la calzada, que en el momento de su plantación, tendrán un porte mínimo de 3 metros, y con tarajales y otras especies propias de las zonas de medianía de la isla. Un 33% de la edificabilidad correspondiente a VPP estará destinada a viviendas de autoconstrucción. Se incluye en este sector la cesión de 3.900 m <sup>2</sup> correspondientes a la <b>Reserva de Sistemas Generales RSG-HA2</b> anexos al cementerio.	

## PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

El Plan General de Ordenación se desarrollará además a través de los siguientes Planes Especiales de Ordenación, orientados a la protección del patrimonio natural y cultural:

- PEP-1: Paisaje del entorno de Órzola y Yé.
- PEP-2: Palmeral de Haría y Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Haría.
- PEP-3: Bien de Interés Cultural de las Salinas de Órzola.

La ordenación de la reserva de Sistemas Generales de Haría, se pormenorizará a través de un Plan Especial de Ordenación:

- PEO-1: Sistemas Generales de Haría

Finalmente, se delimita un ámbito para la redacción de un Plan Especial de Ordenación en el núcleo de Órzola.

- PEOL-1: Plan Especial de Ordenación de litoral del Tramo 12 de Órzola

### **PEP-1: Plan Especial de Protección del entorno de Órzola y Yé**

#### CONVENIENCIA

El plan abarca un ámbito de suelo rústico que se ubica entre el Parque Natural de los Islotes, el Monumento Natural del Malpaís de La Corona y el mar. Engloba parte del malpaís de La Corona, excluido del monumento natural, pero que tiene tanto valor como la parte incluida, con elementos tan emblemáticos como La Quemaditas de Órzola, las Salinas de Órzola y el Caletón Blanco. Incluye, asimismo los terrenos de cultivo en trono a Yé y la vega de Órzola y la playa de La Cantería, conformando un conjunto de gran valor patrimonial que a su vez representa el entorno de los dos espacios naturales colindantes y/o una parte más de los mismos al estar completamente rodeada por ellos.

Una ordenación correcta de este ámbito es fundamental para garantizar una adecuada integración en un entorno de tanto valor natural y patrimonial.

#### OBJETIVOS

El plan debe procurar la continuidad del paisaje agrario tradicional de la zona, procurando la integración de las actividades admisibles en ella. Debe, igualmente ordenar los entornos en los que, como en Playa de La Cantería o El Caletón Blanco, se producen actividades recreativas o acampadas, con accesos al mar más o menos masivos. Debe procurar soluciones a las necesidades de infraestructuras, viarias, de acceso, eléctricas, de agua potable, de comunicaciones, etc, de los núcleos de Órzola, Yé e integrar los tendidos existentes o previsibles hacia La Graciosa o El Mirador del Río, en su caso.

Finalmente, debe atender de modo prioritario a la catalogación y protección del patrimonio histórico, buscando soluciones de gestión a los

problemas planteados con aquellos elementos de especial valor como las Salinas de Órzola.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El plan debe profundizar en el estudio realizado desde el PGO para la zona, pormenorizando los aspectos referentes a patrimonio natural e histórico, aprovechamientos existentes o posibles e infraestructuras existentes y necesarias.

A partir de los datos obtenidos deberá establecer medidas de protección de los elementos de valor que detecte, que serán incluidos en el Catálogo Municipal de patrimonio y establecer medidas de gestión con respecto a los mismos. Deberá asimismo establecer medidas para la integración de las infraestructuras existentes y previstas y un régimen de usos que garantice la pervivencia del paisaje agrario tradicional. Finalmente deberá establecer medidas de recuperación del medio y restauración de impactos en aquellas en que se detecte la pertinencia de dichas medidas.

#### **PEP-2: Palmeral de Haría y Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Haría.**

##### CONVENIENCIA

Uno de los elementos que merecen un tratamiento especial y diferenciado dentro del territorio municipal es el casco histórico, declarado Bien de Interés Cultural, y el entorno en que se sitúa y que le presta gran parte de su especial atractivo. La imbricación entre la arquitectura tradicional, la estructura de asentamiento, la obra de adecuación a las labores agrarias, y las pervivencias del medio natural configuran un entorno de gran originalidad y belleza, destinado a convertirse en uno de los atractivos principales del municipio. Entre dichas pervivencias cobra especial relevancia el palmeral, sin cuya presencia el casco perdería buena parte de su valor paisajístico y cultural; dada la superposición entre las dos delimitaciones y la coincidencia en las necesidades de ordenación y en los objetivos de la misma, se delimita un ámbito para la formulación de un PEP conjunto, que actúe de forma integrada sobre el casco y su entorno natural. Este ámbito incluye también la casa de César Manrique.

##### OBJETIVOS

Con la redacción del PEP se pretende cumplimentar la exigencia de la Ley de Patrimonio de Canarias para los BIC, pero el PEP es una garantía de continuidad para el referente cultural de la identidad municipal, y desde este punto de vista debe plantearse unos objetivos mucho más ambiciosos que el simple cumplimiento de una exigencia normativa.

Más allá de esta exigencia legal, la propuesta de ordenación debe compatibilizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y calidad de vida con la preservación del patrimonio cultural. Desde otro punto de vista, es preciso proporcionar un sentido de unidad e identidad a un casco fragmentado, formado por pequeños núcleos separados entre sí por amplias extensiones no edificadas, con cultivos agrícolas y vegetación de gran porte y buen desarrollo.



Este plan debe proporcionar además, una ordenación pormenorizada de todo el ámbito del BIC y las pautas de tratamiento de su entorno inmediato. El plan deberá además profundizar en el catálogo arquitectónico elaborado desde el PGO, estableciendo áreas de protección y condiciones específicas allí donde lo requiera el valor de las edificaciones y/o espacios protegidos.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los principios clave de la ordenación ya mencionados para el Plan General de Ordenación son perfectamente aplicables al Plan Especial de Protección: partir desde un estudio pormenorizado de la realidad actual y de sus pautas de evolución, confeccionar un modelo de ordenación coherente e integrado en la realidad municipal y en el modelo de ordenación del Plan General, fomentar la participación ciudadana, la concertación con el equipo de gobierno municipal y con los distintos estamentos implicados en la aprobación del plan, son también principios clave en los que ha de descansar el proceso de redacción del PEP.

Pero quizá, el aspecto fundamental del proceso de planificación sea descubrir las pautas de conformación del casco, aquellas en las que se basa ese reconocimiento social de su valor como elemento digno de preservación. La calidad del entorno natural y cultural en que ha de desarrollarse la propuesta obliga a integrar muy cuidadosamente cualquier nueva intervención siguiendo las rigurosas reglas de actuación que han configurado un paisaje tan relevante. La propuesta debe tomar forma a partir de las potencialidades y capacidades del entorno en que se sitúa, para producir una propuesta con un alto grado de autenticidad y con un mínimo impacto, pero también debe condicionarse a las carencias, peculiaridades y limitaciones que supone la conservación de los valores patrimoniales del recinto.

### **PEP-3: Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural de las Salinas de Órzola.**

#### CONVENIENCIA

Las Salinas de Órzola son un ingenio paleoindustrial para la obtención de sal a partir del agua de mar cuyo interés patrimonial ha motivado su incoación como Bien de Interés Cultural. Las Salinas se encuentran abandonadas desde hace décadas, lo que ha inducido un cierto deterioro en sus estructuras y se encuentran ubicadas en un entorno urbano, en el que parte del ingenio ha sido ocupado por la edificación y el conjunto se encuentra rodeado por edificaciones residenciales, que limitan un espacio que se va degradando progresivamente.

Buscar fórmulas para evitar la progresión de dicho deterioro y garantizar la pervivencia del ingenio es una finalidad que debe conseguirse a través de la formulación de la figura que la LPH establece para estos casos: el Plan Especial de Protección.

#### OBJETIVOS

El plan debe procurar encontrar fórmulas de gestión que permitan recuperar la actividad de la salina, imprescindible para mantener su valor

patrimonial. Debe igualmente diseñar medidas de integración que configuren un entorno lo más adecuado posible al ingenio, tratando las edificaciones del entorno y el espacio libre a tal efecto. Finalmente procurará la restauración de impactos en aquellos sectores en que se observe una mayor degradación o se estime necesario intervenir de una manera directa.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El plan deberá responder a los objetivos planteados estableciendo:

- Medidas de gestión que permitan recuperar la actividad del ingenio.
- Medidas de restauración del ingenio que permitan su rescate sin merma de su valor etnográfico.
- Medidas de adecuación de las edificaciones, viarios y espacios libres públicos y privados circundantes.
- Proyecto de uso y explotación del elemento como equipamiento público o privado de interés turístico.

#### **PEO-1: Plan Especial de Ordenación de las Reservas de Sistemas Generales de Haría.**

##### CONVENIENCIA

En el núcleo de Haría se localizan tres grandes reservas de suelo público, en su mayor parte ya adquiridas, que no tienen a día de hoy altamente definidos sus usos finales ni el modo en que dichos usos van a integrarse en la estructura urbana, por lo que requieren de una ordenación pormenorizada expresa en el momento en que los usos citados se encuentren definidos.

Dada la independencia funcional de los tres ámbitos a estos efectos, se podrá optar por formular un único plan o uno para cada.

##### OBJETIVOS

Definir los usos a que debe dedicarse cada uno de los ámbitos definidos y en función de ellos establecer la ordenación pormenorizada de cada ámbito.

##### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El plan, o planes, si se aborda cada ámbito de forma diferenciada, deberá distribuir los usos del modo que se genere una imagen unitaria y armónica de cada ámbito, y se resuelvan las eventuales necesidades de aparcamiento, acceso, etc en el interior de las parcelas. Los criterios de ordenación en cuanto a disposición de viales, espacios libres, contacto con el suelo rústico, etc, serán los expresados para los suelos urbanizables en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### **PEOL-1: Plan Especial de Ordenación de Litoral del Tramo 12 de Órzola.**

##### CONVENIENCIA

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 el documento de Aprobación Inicial del PGO, con la finalidad de adecuar el PGO a la citada Ley. El efecto más notable se produce en Órzola, donde la servidumbre de protección del DPMT

estaba prevista en el planeamiento vigente como edificable 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 no es 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.

#### OBJETIVOS

El PEOL 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.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El PEOL deberá establecer medidas de gestión para liberar la franja de servidumbre y para redistribuir los aprovechamientos y establecer una ordenación pormenorizada detallada del frente, con determinaciones sobre el diseño del espacio libre y las fachadas.

Haría 31 de octubre de 2006

Fdo: Walter Beltrán Espinosa  
arquitecto