

2. CONDICIONANTES PREVIOS Y ASPECTOS VINCULANTES

2.1 El Modelo territorial básico de Canarias establecido por las Directrices

Las Directrices de Ordenación General de Canarias (en adelante, DOG), aprobadas con la Ley 19/2003, dedican el primer capítulo de su Título IV a definir el Modelo Territorial que debe implantarse en las islas. En concreto, la Directriz 48 con la que se inicia dicho capítulo se titula "Modelo territorial básico" y tiene el alcance de Norma de aplicación directa (NAD). Por ello, entre los aspectos con incidencia en la ordenación territorial de la comarca, provenientes de los instrumentos de ordenación de rango superior, debe mencionarse en primer lugar la regulación contenida en esta parte de las DOG.

La Directriz 48 desarrolla uno de los fines de las DOG: establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias. Las líneas fundamentales de este Modelo ya se contienen en los artículos 3 y 5 del TRLOTENC, que establecen los criterios y los fines para cualquier actuación de los poderes públicos relacionada con el territorio y los recursos naturales.

De acuerdo a lo expresado en la Estrategia Territorial Europea, las Directrices definen un modelo territorial integrado y sostenible, cuyos aspectos fundamentales son principalmente los siguientes:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en centralidades que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad.

b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.

c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, se consideran recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

e) *La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.*

f) *El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y al municipio como unidad de ordenación urbanística.*

g) *La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.*

h) *La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo el esponjamiento del tejido urbano.”*

Las DOG, en el capítulo 2 del citado Título IV, desarrollan los principales elementos del Sistema Territorial a implantar mediante los instrumentos de ordenación correspondientes según el nivel de que se trate, dedicando los siguientes capítulos del mismo título a establecer instrucciones para la protección del litoral, la protección del suelo rústico, la contención del consumo de suelo urbanizable y el uso eficiente del suelo urbano.

En muchas de las directrices del comentado Título IV y en otras de carácter sectorial, aunque relacionadas parcial o indirectamente con la ordenación del territorio, se encuentran las referencias de mayor interés para elaborar de forma coherente el contenido normativo del presente PTPO, desarrollando el esquema normativo anexo a esta memoria, lo que deberá incluirse en el documento que se elabore para tramitar la aprobación inicial del presente Plan. En la Memoria del documento de información de este Avance se describen sucintamente los contenidos más relevantes para la ordenación del territorio de esta comarca.

Concreción y desarrollo del Modelo territorial básico

A partir de los principios rectores del Modelo Territorial básico establecido para Canarias por las DOG, se van concretando los objetivos y criterios en las escalas correspondientes a la unidad territorial formada por cada una de las islas.

El modelo de ordenación territorial establecido en ese nivel insular se concreta a su vez en la escala correspondiente a las unidades comarcales, según la división que de la isla respectiva realicen los planes insulares. Así, el modelo de ordenación territorial comarcal vendrá también a concretarse y aplicarse a través de los modelos de ordenación estructural de los municipios.

2.2 Aspectos generales del Modelo de ordenación territorial del PIOT

El **Modelo de Ordenación Territorial (MOT)** constituye una síntesis de la propuesta del PIOT para el territorio insular, elaborado a partir de dos líneas metodológicas complementarias: el reconocimiento y racionalización de las pautas que rigen los procesos de transformación territorial y la regulación del uso de los recursos garantizando su conservación y aprovechamiento sostenible. Con todo ello, los planes que concreten la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio deberán propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia dicho modelo.

El MOT contiene las determinaciones con efectos estructurantes sobre el territorio a la escala de ordenación insular, sistematizándolos a través de cuatro componentes: la distribución básica de usos, el sistema de núcleos urbanos principales, las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos insulares.

Dada su finalidad y alcance dentro del sistema de planeamiento, el MOT se debe interpretar de forma flexible, global y abierta, tal y como expresa el PIOT (artículo 2.1.1.2 del Título 2 de la normativa): **Flexible** porque es una referencia finalista para el gobierno del territorio que marca directrices para ser aplicadas diferencialmente ante opciones concretas de desarrollo; **global**, porque la interpretación de su aplicación nunca debe hacerse respecto a ámbitos territoriales aislados sino en relación con el conjunto de la ordenación insular y los objetivos generales del PIOT; y **abierta**, porque no establece una ordenación exclusiva y cerrada ni siquiera en el marco de la estructura abstracta, sino que deja sin definir conscientemente aspectos que deben completar y enriquecer el esquema sin distorsionarlo.

Finalmente el PIOT contiene dos **niveles de descripción** del Modelo de Ordenación Territorial: el **insular y el comarcal**. El nivel insular tiene por objeto permitir una visión global de la propuesta del PIOT para el conjunto de la isla, estableciendo el esquema general de su ordenación.

En el nivel comarcal se detalla dicha ordenación para ámbitos territoriales más limitados, de menor complejidad y con suficiente homogeneidad interna tanto en sus características actuales como en los objetivos de ordenación y desarrollo. El PIOT delimita once descripciones de modelos de ordenación comarcal que dan un mayor grado de detalle a la descripción de partida del MOT.

El esquema del Modelo de ordenación insular

El modelo de ordenación insular se compone de los elementos significativos en el nivel de ordenación insular, entendidos como submodelos de un sistema global que es el propio MOT.

El esquema general de la distribución básica de usos a nivel insular responde en términos muy sintéticos a la estructura consolidada, fomentando su reforzamiento y limitado los procesos recientes que tienden a desvirtuarla: protege el paisaje y los recursos naturales del mayor parte del área central de la isla y de sus dos comarcas extremas y preserva los mejores suelos de vocación agrícola; el desarrollo urbanístico se basa en los núcleos existentes, regulando sus procesos de expansión para evitar la dispersión edificatoria.

En relación a los núcleos urbanos, se definen tres ámbitos principales de crecimiento futuro de la isla: el Área urbana de Santa Cruz-La Laguna, orientando los espacios de nuevos crecimientos hacia el oeste y en la áreas consolidadas promoviendo como objetivo principal la resolución de los déficit en infraestructura urbana y dotacional; el Valle de la Orotava con el objetivo de conformar un sistema de tres núcleos principales entre sí, La Orotava, Los Realejos y el Puerto de la Cruz; y el Entorno de Las Américas con el objetivo de reordenar y recualificar el conjunto turístico-residencial Las Américas-Los Cristianos y potenciar nuevas áreas residenciales en el entorno de Cabo Blanco-Buzanada.

Además de estos tres polos principales del sistema insular de núcleos urbanos, el Modelo de Ordenación se completa con la selección de los núcleos de mayor capacidad en cada comarca.

Con respecto a las infraestructuras insulares se considera que poseen un carácter insular los elementos que constituyen la red básica viaria y de transportes, el centro de tratamiento de residuos y las infraestructuras de conexión exterior de la isla (aeropuertos y puertos).

El modelo viario y de transporte está basado en un anillo insular con derivaciones radiales en sentido costa cumbre, que configura una red integrada de servicios para el sistema de núcleos urbanos, principales infraestructuras, equipamientos y espacios naturales. Está formado por un conjunto de corredores insulares, cuyos elementos principales son los dos corredores costeros que confluyendo en el Puerto de Santa Cruz articulan las vertientes norte y sureste-suroeste de la isla, uniéndose mediante dos cierres: uno exterior al área metropolitana y otro que salva la discontinuidad de las vertientes por el oeste.

Los equipamientos insulares los constituyen aquellos que tienen un nivel de servicio insular o, al menos, supramunicipal, en cada una de las categorías pormenorizadas. El PIOT determina que los equipamientos que forman el primer nivel de las redes son los equipamientos educativo, sanitario, asistencial, deportivo, de esparcimiento y culturales.

Función de la Comarca de Ycoden Daute Isla Baja en el modelo de ordenación insular

Dentro del esquema general del modelo de ordenación insular, la función en él de la Comarca Ycoden Daute Isla Baja, se puede sintetizar de la siguiente forma:

Con respecto a la distribución de usos, la comarca es, por una parte, una zona especialmente protegida por la importante representatividad de los valores naturales que posee, y por otra, también forma parte de las áreas agrícolas en sus dos modalidades, la propia de cultivos intensivos de exportación, de ubicación costera; y la interior, que abarca la franja de cultivos tradicionales de medianías.

La Comarca de Ycoden Daute Isla Baja no forma parte de ninguno de los tres polos principales del sistema insular de núcleos urbanos, si bien está dentro del área de influencia inmediato del Valle de la Orotava. Esta cercanía territorial a una de las áreas más dinámicas de la Isla genera importantes vinculaciones e interrelaciones de todo tipo: movimientos laborales, prestación de servicios, relaciones de dependencia comercial, atracción de población, etc. Por otra parte, una vez realizada la conexión oeste de los dos corredores insulares costeros, la comarca de Ycoden Daute Isla Baja potenciará, a su vez, la relación con el entorno turístico del suroeste de la Isla (Santiago del Teide - Guía de Isora - Costa Adeje / Las Américas - Los Cristianos).

En relación con el modelo viario y de transporte insular, discurre por toda la comarca el tramo final del corredor insular norte. En este tramo, el corredor insular hasta Icod deberá tener características de vía de alta capacidad, y a partir de allí, reducirá el nivel viario, adaptándose a las menores necesidades de los municipios de la Isla Baja. De gran relevancia para la comarca es el Cierre oeste que unirá los dos corredores insulares, siguiendo un trazado lo más próximo posible a los núcleos principales y conjugando las exigencias de alta capacidad con la protección de los altos valores naturales, culturales y paisajísticos de la zona que atraviesa.

El PIOT determina, formando parte del sistema de equipamientos sanitarios de primer nivel insular, la ubicación en el municipio de Icod de los Vinos del complejo hospitalario y socioasistencial del Norte de Tenerife.

2.3 Resumen del Modelo de ordenación comarcal establecido en el PIOT

Derivado de la función que le otorga el Modelo de Ordenación Insular a la Comarca de Ycoden Daute Isla Baja, el PIOT establece las determinaciones más particularizadas a través de un modelo de ordenación propio para la Comarca de Ycoden Daute Isla Baja, que se estructura a su vez en varios submodelos o sistemas.

2.3.1 Distribución de los usos según las áreas de regulación del PIOT

El primer elemento que condiciona la distribución de usos de la comarca es su propio relieve, cuyos principales accidentes delimitan las grandes piezas de uso agrícola sobre las que se superpone la estructura de asentamientos residenciales. Se configura en su origen los usos del territorio en función de la orografía y de evolución de la agricultura a lo largo de la historia como principal actividad de la población local. Más recientemente, el aumento en la complejidad de las relaciones entre la población y el territorio ha ido conformando un espacio de mayor especialización basado fundamentalmente en la protección de los valores naturales de la comarca, las explotaciones agrícolas tanto en su vertiente de exportación como tradicional, y los diferentes tipos de asentamientos residenciales.

En este sentido, las **áreas de protección ambiental** son las que ocupan mayor superficie en la comarca, alcanzando el 43,6 %, en donde se protege los Acantilados de La Culata, la Reserva de Chinyero, así como, casi toda la costa, la notable red de barrancos del extremo este y las amplias áreas forestales consolidadas y potenciales.

En segundo lugar, atendiendo a la cantidad de superficie, las **áreas de protección económica agrícola** representan el 42,5% de la superficie de la comarca. Cabe destacar por su relevancia que el 81% de las áreas de protección económica de la comarca pertenecen a la categoría primera y segunda, categorías éstas, directamente relacionadas con la preservación y potenciación de los usos agrícolas; quedando el resto dentro de la categoría tercera, en respuesta a una nueva situación y apuesta de futuro para la comarca en donde se compatibiliza el uso agrícola con determinados actividades turísticas y servicios complementarios.

Finalmente, el 9% y el 5% de la superficie de la comarca corresponden a las **áreas urbanas** y **áreas de protección territorial** respectivamente.

2.3.2 El sistema de núcleos urbanos determinado por el PIOT para la comarca

El sistema de núcleos urbanos que establece el PIOT para cada una de las comarcas que delimita se configura mediante la jerarquización de los distintos asentamientos y áreas residenciales en función de su relevancia poblacional y su especialización funcional dentro de la estructura de la comarca.

Esquemáticamente, el PIOT estructura el sistema de núcleos de la siguiente forma: en un primer nivel, Icod como cabecera comarcal; en un segundo nivel, el núcleo formado por La Guancha-San José como subcabecera comarcal; en tercer nivel, atendiendo a su localización se caracterizan los núcleos costeros, los núcleos costeros, los núcleos de medianías oriental y núcleos de medianía occidental; y finalmente, fuera del sistema urbano, los asentamientos rurales.

Se configura Icod de los Vinos como núcleo principal con función de cabecera comarcal. Es el núcleo residencial más importante por sus dimensiones y la población que alberga, 24.000 habitantes, representa más del 40% de la población de la comarca, así como por su potencial de crecimiento residencial futuro. Asimismo, es el núcleo que mantiene en la actualidad un mayor dinamismo dentro de la comarca, y concentra gran parte de la actividad comercial tradicional y de servicios.

Como cabecera comarcal, Icod es el referente en cuanto a la ubicación de las principales dotaciones comarcales y polo de desarrollo residencial. En este sentido, el PIOT delimita los perímetros de los cascos urbanos y sus ensanches con el criterio de priorizar sobre ellos la inversión pública en urbanización y equipamientos, así como el crecimiento residencial de la comarca. Asimismo, el desarrollo urbano industrial se localiza en el ámbito de influencia de Icod y relacionado con los corredores insulares.

Los objetivos de la ordenación se centran en la compactación del núcleo con la integración en el conjunto de los numerosos vacíos intersticiales, dirigiéndose los procesos de expansión hacia el este en la franja comprendida entre el eje costero y el cierre del corredor insular. Asimismo, el PIOT mantiene una gran zona sin uso ni vocación definida hacia el Este, como área de protección territorial.

Dentro de las medidas sectoriales que tienen incidencia en el núcleo de Icod destacan las que atañen a la política de viviendas por los señalados procesos de crecimiento urbano y a la reactivación y potenciación de la actividad comercial tradicional en conjunción con la puesta en valor de los elementos de atracción turística.

En segundo lugar dentro de la jerarquía de núcleos que establece el PIOT, es el núcleo que forman La Guancha y San José por su importancia desde el punto de vista de la política de crecimiento residencial. Estableciéndose, al igual que Icod, similares criterios de integración urbanística del casco con los barrios más cercanos incorporando los numerosos espacios vacíos intermedios.

Dentro del sistema de núcleos urbanos, en el tercer nivel, se encuentran los núcleos que se articulan a través del corredor costero, en los cuales se limitan los procesos de expansión fuera de los perímetros delimitados, y se orientan las actuaciones hacia políticas de reordenación interior.

También en un tercer nivel, se encuentran los núcleos de la medianía oriental, todos aquellos que se localizan en la franja comprendida entre los núcleos de Icod y La Guancha, en donde existen una compleja red de asentamientos lineales a borde de camino intercalada entre terrenos de cultivo. Los objetivos se contemplan desde una ordenación de estas áreas rurales, compatibilizando el uso residencial con el mantenimiento del paisaje y la actividad agrícola.

De la misma forma ocurre con los núcleos de la medianía occidental, situados en torno al eje de la carretera general del norte y al eje de medianías altas. En esta área priman los valores paisajísticos y se limitará su expansión dispersa fuera de los perímetros delimitados. Por su peculiaridad tiene una oportunidad importante para incorporarse dentro de los circuitos turístico-recreativos de la isla.

Finalmente, no considerándose como parte del sistema urbano, se identifican una serie de pequeños núcleos de características eminentemente rurales. Los asentamientos rurales se orientan al mantenimiento de sus dimensiones y usos tradicionales, junto a actuaciones de rehabilitación patrimonial y de turismo rural. Se ubican principalmente apoyados en el eje de medianías altas, y en algunas áreas agrícolas en el entorno del espacio natural de Chinyero.

Las principales relaciones interurbanas se producen desde la cabecera comarcal hacia el polo urbano del Valle de La Orotava, de características laborales, comerciales y de prestación de servicios especializados. A nivel interno, desde la cabecera comarcal se articulan los flujos con la Isla Baja y el polo turístico de Las Américas, éstas sin embargo condicionadas en mayor medida por los problemas de movilidad.

Indudablemente, con el área metropolitana persisten relaciones de dependencia funcional en muchos aspectos, principalmente relacionadas con el mercado laboral y la prestación de servicios públicos y especializados y las principales infraestructuras insulares.

Conforme a la definición de tipos de núcleos urbanos expuesta en la normativa del PIOT, en el documento de aprobación inicial de la adaptación a las Directrices, se diferencian los siguientes tipos de núcleos:

Núcleo I, correspondiente al área metropolitana de Santa Cruz – La Laguna, se considera como un núcleo especial donde se concentran servicios de nivel autonómico.

Núcleos II, entre los que se distinguen los Núcleos IIa, correspondientes a centros de servicios con influencia insular o territorial amplia, y los Núcleos IIb, cuya influencia es sobre la propia comarca y el entorno de la misma.

Núcleos III, entre los que distinguen los Núcleos IIIa, aquellos centros de servicios a nivel municipal, y Núcleos IIIb, correspondientes a centros locales que, a pesar de su pequeña entidad, son importantes en la conformación de la estructura insular.

Siguiendo la anterior jerarquización, para la comarca de Icod – Daute Isla Baja se distinguen los siguientes:

Tipo	Denominación	Usos
Núcleo IIb	Icod Áreas urbanas: Icod de los Vinos, El Amparo, San Felipe, La Mancha, Cueva del Viento y Santa Bárbara	Residencial
	Las Almenas – Buen Paso Áreas urbanas: Buen Paso	Productivo y residencial
	La Guancha – San José Áreas urbanas: La Guancha, San José, La Vera y Las Rosas.	Residencial
	Garachico Áreas urbanas: San Pedro de Daute y Garachico	Residencial
Núcleo IIIa	El Tanque Áreas urbanas: El Tanque	Residencial
	Los Silos – San José Áreas urbanas: El Casco y San José	Residencial
	Buenvista Áreas urbanas: Buenvista del Norte	Residencial
	San Juan de la Rambla – Las Aguas Áreas urbanas: San Juan de La Rambla y Las Aguas	Residencial
	Genovés Áreas urbanas: Genovés	Residencial
	San Juan del Reparó Áreas urbanas: San Juan del Reparó	Residencial
	La Vega Áreas urbanas: La Vega	Residencial
Núcleo IIIb	San José de Los Llanos Áreas urbanas: San José de los Llanos	Residencial
	La Caleta Áreas urbanas: La Caleta y Caleta de Interián	Residencial
	San Bernardo Áreas urbanas: San Bernardo y Las Canteras	Residencial
	Santa Catalina – Santo Domingo Áreas urbanas: Santa Catalina y Santo Domingo	Residencial

2.3.3 Las infraestructuras viarias

El PIOT sólo define como infraestructuras de nivel insular las que forman el sistema viario y de transporte. La estructura del sistema viario y de transporte se compone de dos corredores insulares (el corredor costero y el corredor oeste), las vías comarcales y las vías locales.

El modelo viario comarcal se apoya fundamentalmente en estos dos corredores insulares, que se proponen como solución a los importantes problemas de movilidad de la isla y la comarca, potenciando por una parte la movilidad longitudinalmente a lo largo de toda la comarca a través del corredor costero, y por otra, con la creación del corredor oeste que consigue la unión de las dos vertientes de la isla.

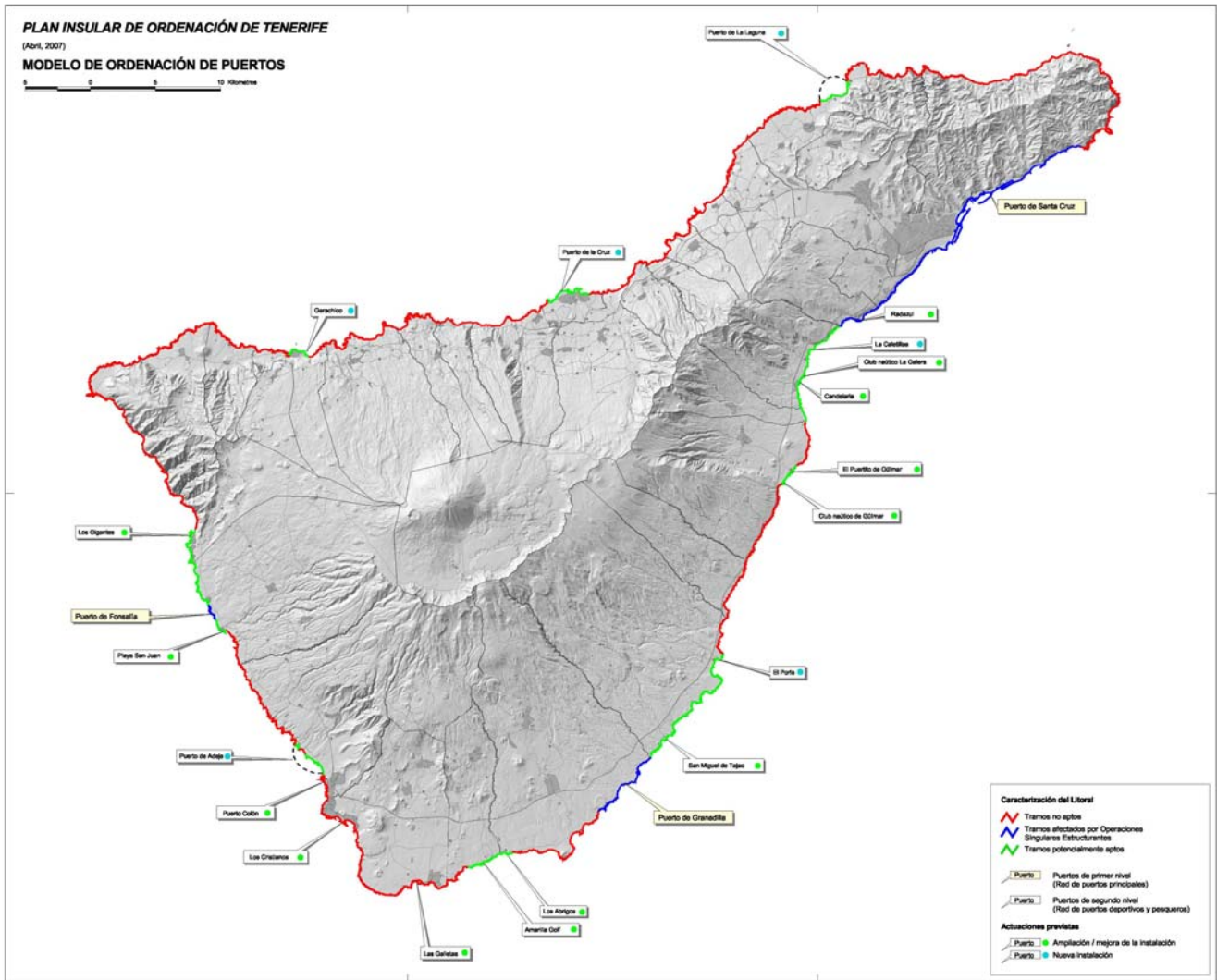
Las vías comarcales pasan a tener un nuevo carácter dentro de la estructura viaria comarcal, destinándose principalmente a vertebrar los núcleos residenciales y a potenciar los valores paisajístico y turístico de sus recorridos.

2.3.4 Las infraestructuras portuarias

El Documento para la Adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias del PIOT, propone la ubicación en Garachico de un tramo potencialmente apto para la localización de un Puerto de segundo nivel de uso mixto (deportivo y pesquero) que junto a los de El Puerto de La Cruz y La Laguna garantizarán la ordenación portuaria del litoral Norte.

2.3.5 Los equipamientos

El PIOT plantea en esta comarca una operación de gran entidad para el desarrollo dotacional del noroeste de la isla: el Complejo hospitalario socioasistencial del Norte de Tenerife, ubicado en el municipio de Icod, que se comenta más adelante en el epígrafe correspondiente de esta Memoria..



2.4 La ordenación de la zona turística de la Isla Baja

El PIOT delimita en la Isla seis ámbitos de referencia turística, que se definen como áreas de condiciones especialmente adecuadas para ser soporte de la actividad turística alojativa y que han de ser por ello protegidas de la implantación de otros usos que puedan ser incompatibles con el turístico. Uno de tales ámbitos de referencia turística se sitúa en la zona costera de la Isla Baja, localizado dentro de los límites de la Comarca de Ycoden Daute Isla Baja.

Su delimitación resulta coherente con la zonificación de las áreas de regulación homogénea que establece el PIOT, ya que mayoritariamente los terrenos se incluyen en área de protección económica 3, es decir, aquellas que pueden compatibilizar la actividad agrícola con el desarrollo de actuaciones turísticas singulares, de acuerdo a lo establecido en el PTEOTT que se comenta más adelante.

Tal y como establecen las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística insular imperan con respecto a las determinaciones establecidas en el Plan Insular correspondiente, en cuanto al establecimiento de las determinaciones de ordenación sectorial, territorial e incluso urbanística que se definen por las Directrices como contenido propio de tales instrumentos.

Por ello, se considera procedente mencionar aquí los principales aspectos básicos de la ordenación contenida en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística insular de Tenerife (en adelante, PTEOTT), dada su relevancia para la ordenación territorial de la comarca y para la coordinación y organización funcional de los elementos estructurantes del territorio.

En tal sentido, se realizan las siguientes consideraciones:

Las determinaciones de ordenación del PTEOTT están enunciadas como Directrices de Ordenación Territorial en el apartado 5.2 del capítulo 5 de su normativa

El PTEOTT amplía el ámbito de la Zona Turística de la Isla Baja con respecto al delimitado por el PIOT como Ámbito de referencia turística delimitado por el PIOT.

Los objetivos estratégicos se definen como estrategias de promoción en el artículo 5.2.1.2 de su normativa, siendo en general coincidentes con los que se plantean en este documento.

La zona Turística Isla Baja se divide en áreas turísticas que están delimitadas y tipificadas según se puede observar en los planos que se acompañan.

A su vez se delimitan 17 ámbitos particulares dentro de las áreas turísticas delimitadas en la Zona Turística Isla Baja.

Propone promover el crecimiento de la oferta turística alojativa hasta un límite cuantitativo de 900 plazas hoteleras, en establecimientos tipificados como turismo rural, hoteles que se ubiquen en edificios históricos, establecimientos turísticos recreativos, los ya previstos en el campo de golf de Buenavista y recogidos en el planeamiento general, el existente en Sibora y los que se autoricen expresamente en actuaciones singulares de interés público (Ver artículo 5.2.3.1 de las normas del PTEOTT).

A continuación se reproducen las fichas y esquemas del PTEOTT que resultan imprescindibles, junto con la normativa antes mencionada, para la definición del modelo de ordenación territorial de la comarca.

Zona Turística: ISLA BAJA**Tipo de área: ÁREA COLMATADA****Destino: RESIDENCIAL**

ÁMBITO PARTICULAR: Las Breveritas 1, El Tejar 2, Buenavista 3, San Bernardo Las Canteras 4, Los Silos 5, La Caleta 6, Las Cruces 7, San Pedro de Daute 8, Garachico 9.

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Tercera.

Uso Secundario:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Edificios Histórico-artísticos.

Establecimientos de Turismo Rural (Art. 3.5 PTOTT)

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

Categoría: Artesanía y oficios artísticos.

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1, 2 y 3.

Hostelería nivel 1, 2, y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

Uso Prohibido:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos convencionales. (1)

Complejos turísticos.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Primera y segunda.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en complejos recreativos.

Otras condiciones relativas a los usos:

(1) En el ámbito particular Los Silos 5, se admitirá el uso turístico en los términos del acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.**Zona Turística: ISLA BAJA****Tipo de área: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.****Destino: RESIDENCIAL**

ÁMBITO PARTICULAR: Las Breveritas 10, Buenavista 11, San Bernardo – Las Canteras 12, Los Silos 13, La Caleta 14, Las Cruces 15, Garachico 16.

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Tercera.

Uso Secundario:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Edificios Histórico-artísticos.

Establecimientos de Turismo Rural. (Art. 3.5 PTOTT)

Industrial (Art. 2.2.9. PTOTT)

Categoría: Artesanía y oficios artísticos.

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1,2 y 3

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1y 2.

Usos Prohibidos:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos convencionales.

Complejos turísticos.

Residencial (4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Primera y segunda

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en complejos recreativos.

Otras condiciones relativas a los usos:

Las Breveritas 10: El planeamiento deberá concretar las condiciones de compatibilidad y adecuación al espacio turístico del Campo de Golf de los suelos a él colindantes, supeditando a ello su desarrollo y edificación

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.

Zona Turística: ISLA BAJA

Tipo de área: ÁREA EN DESARROLLO AISLADA

Destino: TURÍSTICA

AMBITO PARTICULAR: Buenavista 17

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Complejos Turísticos.

Uso Secundario:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos convencionales

Establecimientos turísticos recreativos.

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.

Esparcimiento en espacios edificados nivel 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1 y 2.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Usos Prohibidos:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Edificios Histórico-artísticos.

Establecimientos de Turismo Rural (Art. 3.5 PTOTT)

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Primera, Segunda y Tercera.

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

Categoría: Artesanía y oficios artísticos.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Talleres de reparación de vehículos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 4 y 5.

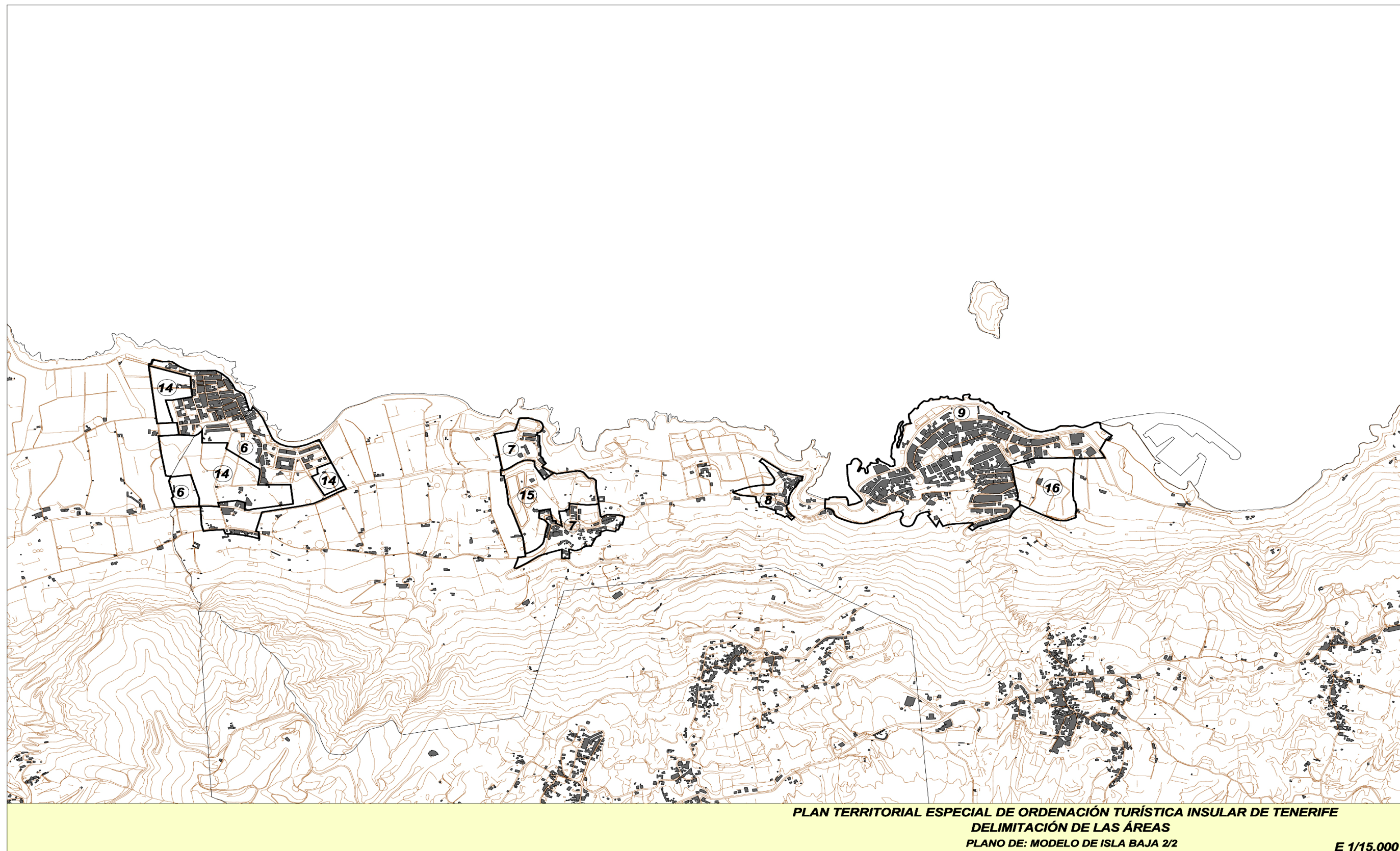
Oficinas nivel 3.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o, en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE
DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS
PLANO DE: MODELO DE ISLA BAJA 1/2

E 1/20.000



2.5 Los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT en la comarca

El PIOT delimita tres ámbitos extractivos en la comarca, que se describen reproduciendo los aspectos y las condiciones relevantes de las determinaciones incluidas en el planeamiento insular. Para cada uno de tales ámbitos extractivos se debe formular un Plan Territorial Parcial de Ordenación a excepción del ámbito de El Riquel, que según lo dispuesto en el Documento para la Adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias del PIOT, no remite el desarrollo de la ordenación de dicho ámbito a un Plan Territorial Parcial de Ordenación.

Ámbito extractivo EL Gordo

Municipio: Icod de Los Vinos

Localización y características: Enclavado junto a las localidades de La Vega Alta y Fuente de la Vega, el ámbito queda enmarcado por suelo considerado por el PIOT como de transición forestal y su extremo sur dista unos 200 metros del Parque Natural de la Corona Forestal.

Recurso extraíble: picón.

Superficie del ámbito: 750.000 m²,

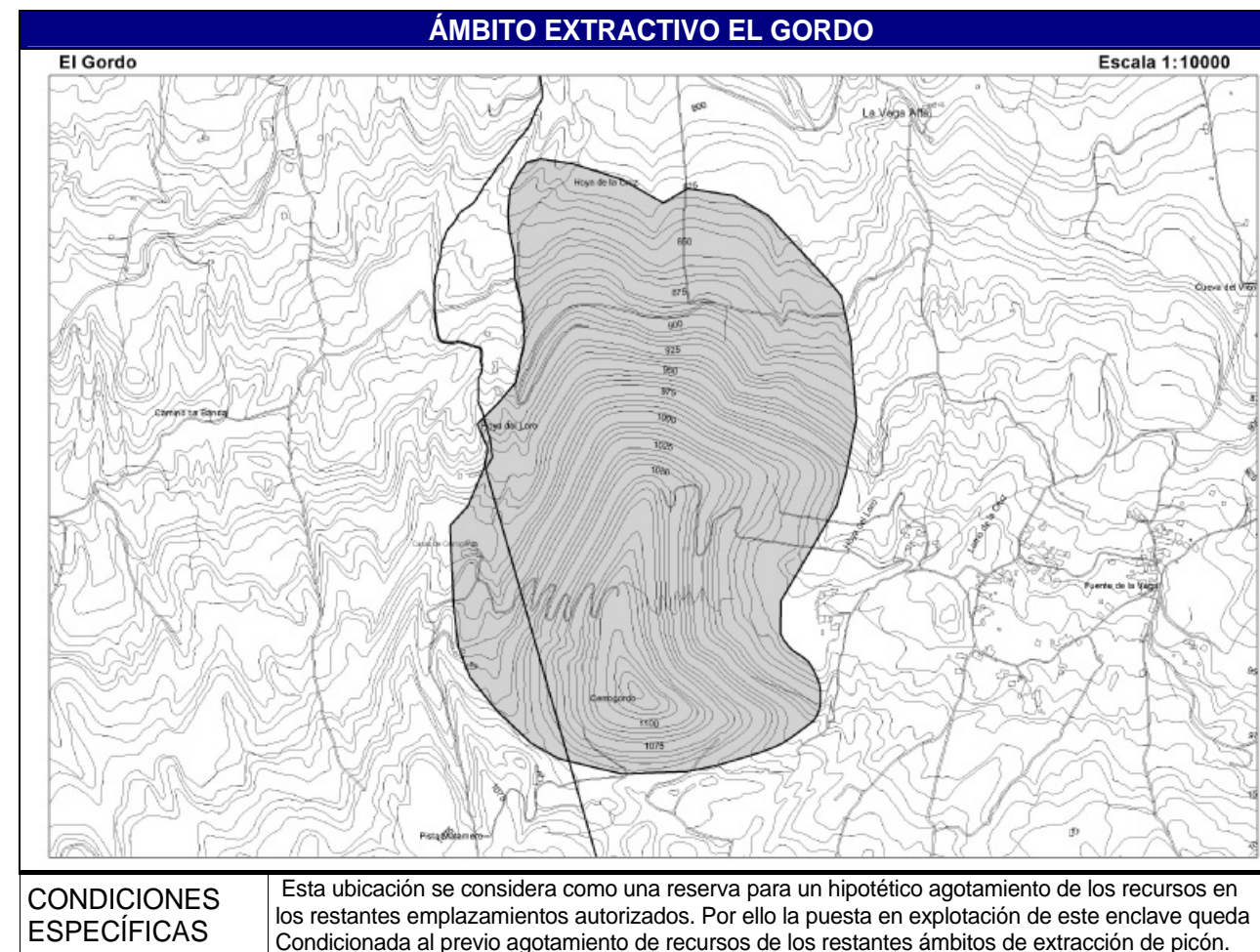
Reserva estimada del recurso 25.000.000 m³.

Estado actual: inactiva y no autorizada

Condiciones del PIOT: se considera esta ubicación como reserva para un hipotético agotamiento de los recursos en los restantes emplazamientos autorizados. Por ello, su puesta en explotación queda condicionada al previo agotamiento de los recursos de los restantes ámbitos de extracción de picón.

Plan General de Ordenación de Icod de Los Vinos: no califica el suelo de forma que pueda ser objeto de intervención extractiva

Recomendaciones del PTPO de la Comarca: Se considera que la ordenación territorial de este PTPO debe mantener para este ámbito la recomendación de calificarse como área de protección territorial, sin predecir ya su destino como ámbito extractivo, hasta que no se den las circunstancias enunciadas en el propio planeamiento insular.



Ámbito extractivo El Riquel

Municipio: Icod de los Vinos

Localización y características: Enclavado en la localidad de San Marcos, entre la Punta de El Riquel y la montaña del mismo nombre. El impacto ambiental que provoca la extracción en la zona es considerable, más aún teniendo en cuenta que se sitúa en primera línea de costa, sobre un acantilado al lado del núcleo de San Marcos.

Recurso extraíble: La litología del ámbito es la característica de las coladas traquíticofonolíticas de la serie geológica IV. Es el único ámbito extractivo de roca destinada a la producción de piedra ornamental y de áridos de machaqueo (áridos clasificados) que existe en activo en toda la isla.

Superficie del ámbito: 300.000 m²

Reserva estimada del recurso: 5.000.000 m³.

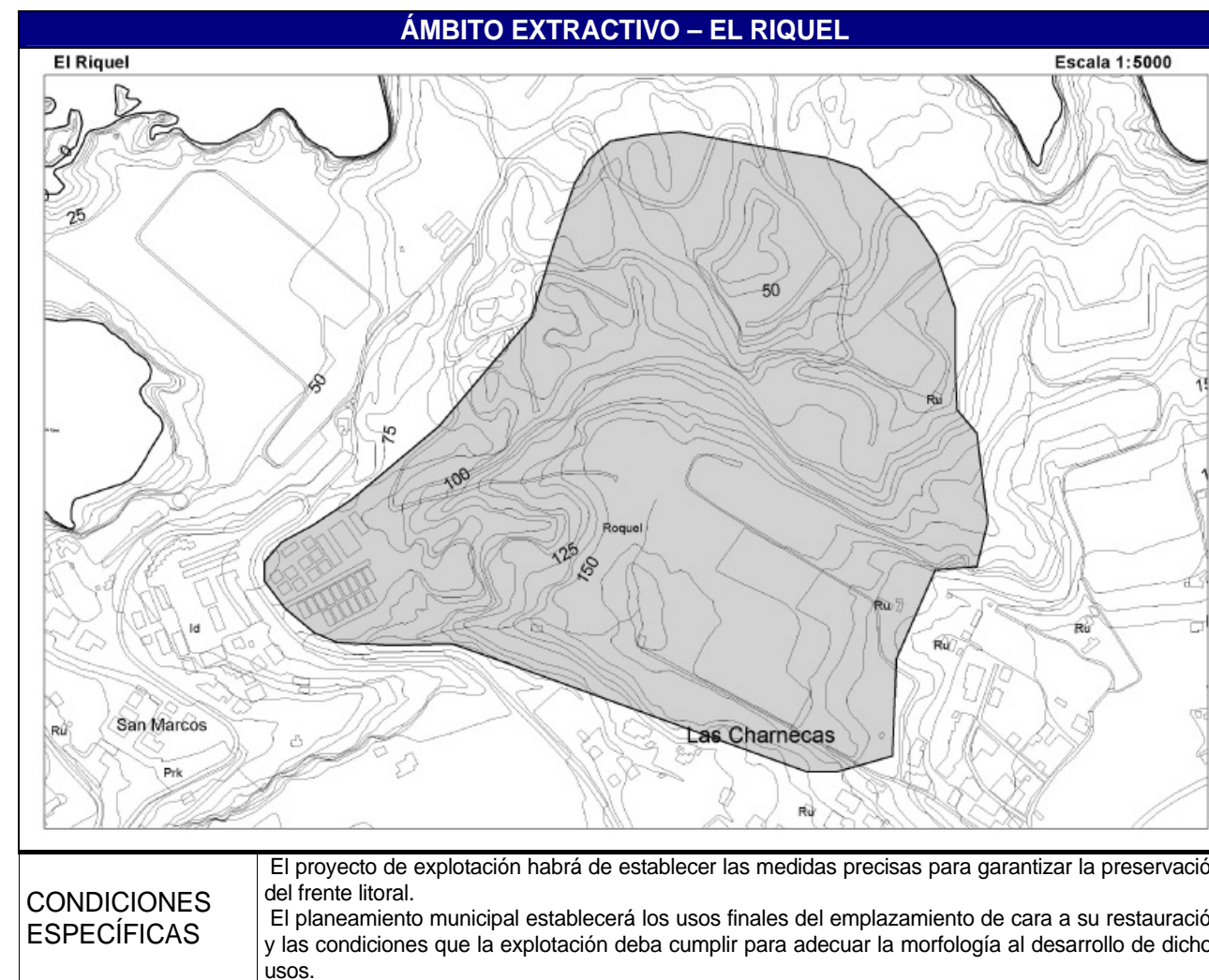
Estado actual: Activo. Se combinan las actividades extractivas con un depósito de automóviles en el que se llevan a cabo tareas de desguace, no siendo una ubicación adecuada para tal instalación

Condiciones del PIOT: Se determina que el proyecto de explotación habrá de establecer las medidas precisas para garantizar la preservación del frente litoral. El planeamiento municipal establecerá los usos finales del emplazamiento de cara a su restauración y las condiciones que la explotación deba cumplir para adecuar la morfología al desarrollo de dichos usos. El Documento para la Adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias del PIOT, no remite el desarrollo de la ordenación de dicho ámbito a un Plan Territorial Parcial de Ordenación.

Condiciones del Plan Territorial Especial de Residuos de Tenerife: La finalidad de la ordenación propuesta por el PTEOR (documento aprobado inicialmente), es conseguir una adecuada distribución de las actividades en el ámbito y la prevención de los impactos que puedan producirse con respecto al entorno inmediato.

Plan General de Ordenación de Icod de Los Vinos: califica el ámbito como equipamiento recreativo sujeto a regeneración previa. Tal como se establece en el PIOT el planeamiento municipal establecerá los usos finales del emplazamiento cara a su restauración y las condiciones que la explotación deba cumplir para adecuar la morfología al desarrollo de dichos usos.

Se considera que la ordenación territorial de este PTPO de plantear para este ámbito las recomendaciones precisas que reconozcan su localización idónea y sus valores potenciales para acoger usos recreativos, a través de actuaciones que reconduzca los actuales procesos inadecuados y las actividades intensivas existentes.



Ámbito extractivo Ruigómez

Municipio: El Tanque

Localización y características: Está situado entre el núcleo de Ruigómez y el límite con el municipio de Los Silos

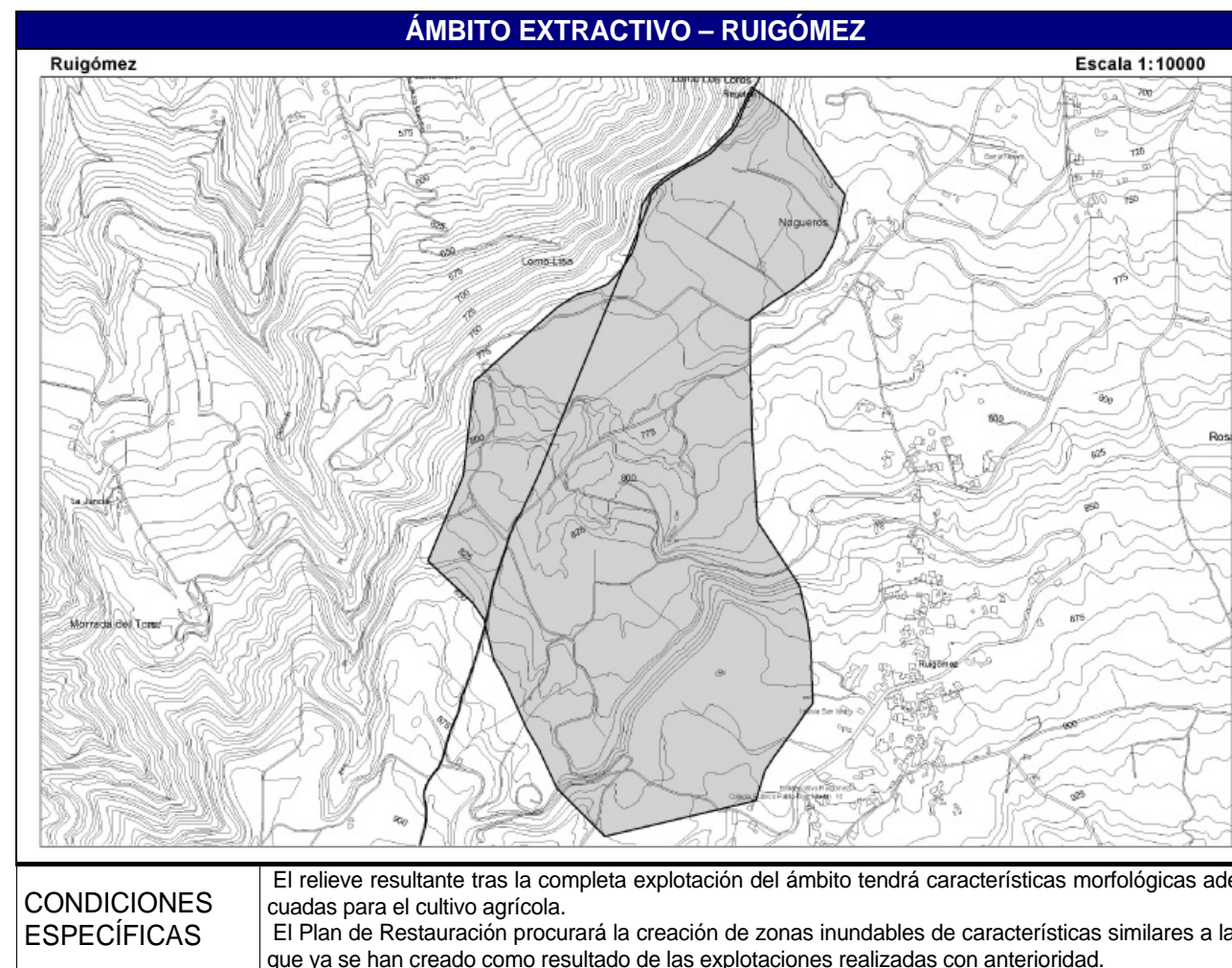
Recurso extraíble: La litología de la zona está formada por depósitos sedimentarios constituidos por materiales detríticos finos, arenas y arcillas. Se trata del área tradicional (y casi la única disponible en la isla) para la obtención de tierra vegetal de prestación que hace posible los cultivos en el suroeste de la isla.

Superficie del ámbito: 720.000 m²

Reserva estimada del recurso: 500.000 m³.

Estado actual: Abarca diversas explotaciones, activas e inactivas, de tierra vegetal, que se han desarrollado en un territorio que atenúa la pendiente mediante un laborioso aterrazado.

Condiciones del PIOT: Se establece que el relieve resultante tras la completa explotación del ámbito tendrá características morfológicas adecuadas para el cultivo agrícola. Asimismo, el Plan de Restauración procurará la creación de zonas inundables de características similares a las que ya se han creado como resultado de las explotaciones realizadas con anterioridad.



2.6 El estudio de alternativas de ordenación diferenciadas

La definición de alternativas de ordenación diferenciadas que permitan su contraste para la selección de la más adecuada y para su posterior desarrollo como Modelo de Ordenación Territorial de la comarca, se realiza respecto de cada uno de los sistemas o subsistemas identificados en el Plan Territorial; esto es:

- Sistema socioeconómico.
- Sistema de núcleos urbanos.
- Sistema de infraestructura viaria y movilidad.
- Sistema de elementos estratégicos.

Es necesario resaltar la relevancia de la identificación de las diferentes alternativas de ordenación, no solo como respuesta a las exigencias al respecto establecidas en la legislación vigente, sino como mecanismo que posibilita el contraste y análisis de las alternativas, así como su posterior evaluación, de tal modo que se razonen las opciones de ordenación y se desarrolle como Modelo la más adecuada. Se ha optado por incorporar un documento ANEXO a la MEMORIA DE ORDENACIÓN, denominado “Estudio de Alternativas de ordenación”, que englobe las alternativas respecto de cada subsistema, independientemente de que, en relación con determinados sistemas se desarrollen las mismas en apartados concretos, contando de ese forma con un documento que aporte una visión conjunta de las opciones de organización de la Comarca.