

## 8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

El planeamiento urbanístico municipal en sus determinaciones sobre la clasificación y categorización de suelo y sus respectivos usos, establece la vocación de los suelos de cada municipio, y por tanto, es la referencia seguida a la hora de confeccionar una distribución de usos de ámbito comarcal. Teniendo presente la lógica heterogeneidad existente en los criterios seguidos por cada uno de los planes generales al implantar los usos del suelo dentro de su jurisdicción y su propia estrategia de desarrollo.

Asimismo, el PIOT por su parte, facilita una distribución de usos que ayuda, entre otras cosas, a homogeneizar, coordinar y facilitar el entendimiento entre los planeamientos municipales.

Desde un contexto supramunicipal, los criterios seguidos a la hora de adscribir determinados usos a los diferentes ámbitos que conforman el total comarcal, deben estar en función de una estrategia y perspectiva que supera la simple superposición de los siete municipios.

En consecuencia, la distribución de usos del territorio de la comarca se apoya en la relativa uniformidad interna de cada suelo, en cuanto a sus características geográficas, morfológicas, y a las actividades que se sustenta o puede sustentar.

A continuación se expone la clasificación básica de usos que se establece:

- Usos medioambientales
- Usos recreativos
- Usos dotacionales
- Usos de infraestructuras
- Usos primarios
- Usos industriales
- Usos residenciales

## 8.1 Usos medioambientales

Los usos medioambientales están relacionados con la conservación y el conocimiento de los recursos naturales.

El uso definido como **Conservación 1**, se corresponde principalmente con la delimitación de los espacios naturales protegidos dentro del ámbito de la comarca, el Barranco de Ruiz, los acantilados de Los Campeches, Tigaiga y Ruiz, el acantilado de La Culata, Interián, Cueva del Viento, Roque de Garachico y la Reserva Natural del Chinyero.

Todos ellos son elementos de alto valor natural y fragilidad, que a su vez poseen capacidad para estructurar la comarca. Principalmente el Acantilado de La Culata que provoca el límite natural entre el plano inclinado y la plataforma de la isla baja. De la misma forma ocurre con el Barranco de Ruiz y demás barrancos que verticalmente surcan de la cumbre a la costa el ancho de la comarca. Elementos estructurantes, cuya vocación es la conservación y propician los límites naturales de los crecimientos residenciales que se disponen longitudinalmente en las medianías.

Por su parte, el uso definido como de **Conservación 2**, se corresponde con elementos singulares cuya vocación es la de mantener el entorno natural de ciertos espacios de alta fragilidad, como el litoral de la comarca, y coadyuvar la continuidad de los espacios naturales protegidos a modo de corredores verdes que vertebran la comarca. Es el caso, del corredor verde que nace del acantilado de La Culata y se une a través de una franja, delimitada como uso medioambiental, que propicia la conexión con las zonas boscosas de la corona forestal.

También se corresponde con la conservación de la masa arbórea de la zona, que va más allá del espacio natural protegido de la corona forestal, descendiendo por todo el plano inclinado. Entremezclándose con espacios destinados a la agricultura tradicional y núcleos residenciales. Y finalmente, el hito paisajístico de la Montaña de Taco.

## 8.2 Usos agrícolas y agropecuarios

### 8.2.1 Usos agrícolas

Los usos primarios corresponden a los suelos con vocación agrícola, ganadera y de extracción minera. En la comarca de Ycoden Daute Isla Baja la actividad agrícola tiene un carácter estratégico y clave en el modelo de desarrollo de la comarca, tanto en la especialización de cultivos intensivos costeros destinados a la exportación, como los propios de la agricultura tradicional.

Por extensión, el uso agrícola es el predominante en la comarca, y es el principal conformador de un paisaje singular. Valedor de un legado histórico de patrimonio arquitectónico agrícola formado por los muros de piedra de los bancales, infraestructuras de distribución de aguas (canales, atargeas, etc.), y las casas canarias tradicionales.

Se diferencian dentro de la actividad agrícola según su intensidad y características en usos: agrícolas intensivos, y agrícola tradicional mantenimiento de cultivos.

El primero, relacionado con la agricultura intensiva de costa, de la Isla Baja y las zonas en las costas de Icod de los Vinos y La Guancha. Es una actividad agraria de gran productividad (plátano, flores, tomate), con una infraestructura agrícola propia, diferente a los elementos de la agricultura tradicional, dirigida exclusivamente a optimizar los niveles de producción. La utilización de invernaderos es asumida por diversas plantaciones, sin que sea conveniente su uso generalizado por un excesivo impacto en un entorno de indudables valores naturales. También se consideran las edificaciones destinadas al proceso de recogida (centros de recogida y almacenamiento de las cooperativas de agricultores), preparado, embalaje y todas aquellas actividades que estén asociadas al acondicionamiento del producto para su venta final.

Este uso agrícola intensivo es compatible con establecimientos de turismo rural aprovechando las edificaciones existentes, así como, actividades de ocio y esparcimiento, agroturismo e instalaciones agroindustriales de baja intensidad que contribuyan a mantener la actividad.

La incertidumbre que afecta al sector, como ya se planteó en los diferentes escenarios de futuro, aconseja tener presente, en el medio y largo plazo, el posible aprovechamiento de algunos espacios para la

implantación de un equipamiento recreativo de baja intensidad, en concordancia con un entorno altamente antropizado pero de marcado carácter natural.

Por su parte, el uso agrícola tradicional mantenimiento de cultivos, se localiza longitudinalmente por toda la medianía de la comarca. Se caracteriza por ser cultivos de autoconsumo o destinados al mercado interior, que utilizan los bancales y la creación de terrazas como soporte del sustrato para sus plantaciones. El empeño del campesinado de la comarca por aprovechar el suelo disponible, incluso a costa de la elevada pendiente, ha configurado un entorno agrícola de importante valor etnográfico, patrimonial y paisajístico, siendo los bancales, las edificaciones de arquitectura tradicional canaria, y los canales del agua elementos protagonistas de un momento en la historia, que sigue presente en la actualidad pero que se combina con nuevas formas.

Justamente, la propia denominación del uso, mantenimiento de cultivos, señala la vocación de los destinados a tal uso, a la conservación de la actividad agrícola y su infraestructura asociada. Dentro de este uso se contemplan las edificaciones, asentamientos agrícolas, que estén vinculadas con las actividades agrarias. No siendo compatible la proliferación de nuevas edificaciones que no se vinculen a la agricultura, ni la creación de nuevos espacios residenciales de ensanche.

La actividad agrícola tradicional en muchos casos está ligada a la existencia de edificaciones vinculadas a ella, y como estrategia general, para contener el abandono de numerosos espacios cultivados, mantenimiento de los bancales y demás infraestructuras agrícolas, es necesario que así sea. Ahora bien, lo que es incompatible con los suelos de uso agrícola tradicional, es que se utilicen para formar una red dispersa y nada estructurada, de nuevos emplazamientos para usos residenciales. Este fenómeno es especialmente grave en el municipio de Icod de los Vinos, en donde las fuertes tensiones de desarrollo urbano han propiciado la aparición de numerosas edificaciones dispersas que se entremezclan con asentamientos agrícolas tradicionales.

El resultado de esta dinámica de ocupación de suelo sólo produce efectos negativos, tanto para el propio uso residencial, falta de todo tipo de infraestructuras básicas y estándares urbanos, como para la conservación de la actividad agrícola tradicional.

Por otra parte, se potenciará la utilización de cultivos que motiven e incentiven el mantenimiento de las fincas. Se aconseja el cultivo de la vid, que a través de diversas actuaciones sectoriales se muestra como

uno de los cultivos de mayor rentabilidad y valor añadido. La elaboración de vino con denominación de origen, controlando la producción desde el primer momento hasta el destino de venta final, se constituye como uno de los elementos básicos para coadyuvar al mantenimiento de numerosas fincas, a la creación de empleo de la población local y a la generación de rentas complementarias para la población.

En consecuencia, se permitirán los desarrollos agroindustriales relacionados con los cultivos de la comarca y propiciando un desarrollo endógeno coherente con el modelo de ordenación establecido.

### 8.3 Uso extractivominero

El uso extractivominero se corresponden con los ámbitos en que se puede permitir el ejercicio de la actividad permitidos por el PIOT, como son El Gordo (extracción de picón) en el término municipal de Icod de los Vinos, y Ruigómez (extracción de tierra) en El Tanque.

En el caso del ámbito extractivo de El Riquel, en Icod de los Vinos, entendiéndose que el uso extractivo es de carácter temporal, se debe realizar un proceso paulatino de reconversión, de reconversión de la realidad física alterada, a través de la regeneración y rehabilitación de los suelos afectados, adecuándolos hacia un uso recreativo, más acorde con el contexto en el que se localiza, con una vocación más urbana, relacionada con la creación de espacios de ocio y esparcimiento para la población de la comarca y de los visitantes.

El impacto de estas actividades, en un entorno de tanto valor natural, debe ser tratado con especial preocupación en relación a sus medidas correctoras. Su carácter temporal las predispone a tener presente en su plan de explotación la coordinación con su respectivo plan de regeneración y rehabilitación del espacio utilizado. En cualquier caso, al término de tales actividades, los planes de regeneración y rehabilitación deberán estar encaminados a ofrecer un nuevo espacio con clara vocación de uso dotacional.

### 8.4 Usos terciarios, industriales y de almacenamiento

Se corresponden con los propios espacios destinados al ejercicio de tales actividades por los planes municipales. En general, en el documento de información se exponía una situación poco favorable de los

suelos existentes en la comarca, principalmente porque están mal ubicados y carecen de los estándares urbanísticos mínimos para su correcto funcionamiento y operatividad.

Estos pequeños polígonos, por tanto, necesitan de un programa de rehabilitación de suelos industriales que corrijan sus necesidades básicas. Teniendo presente, que la actividad industrial en la comarca debe tener un tratamiento especial de medidas correctoras por ubicarse en un entorno de alto valor natural.

Destaca la propuesta de implantación de un Centro de Transporte comarcal en Icod de los Vinos, en donde se centralice y coordine las actividades y servicios del sector transportista de la comarca, optimización de la distribución de mercancías, aparcamientos para vehículos pesados, etc.

## 8.5 Usos recreativos y dotacionales

Previamente a la redacción de este Plan existen tres propuesta de carácter recreativo que son asumidas e incorporadas al modelo de ordenación del PTP: el Puerto de Garachico, el campo de golf de Buenavista del Norte y su ampliación. Además se incorporan dos nuevos espacios recreativos que complementan a los anteriores, como son: la futura zona recreativa de El Riquel y un nuevo campo de golf en Los Silos.

Todas ellas se consideran equipamientos estructurantes de gran importancia dentro de la estrategia de desarrollo de la comarca. Contribuyen a diversificar y crear nuevos elementos que estructuran la comarca así como la creación de nuevos yacimientos de empleo especializado. Siempre teniendo en cuenta, que la principal actividad es el mantenimiento del sector agrícola y un desarrollo turístico rural de baja intensidad y de calidad en la isla baja.

A partir de estas premisas, salvo el campo de golf de Buenavista del Norte que existe en la actualidad, el resto equipamientos recreativos son elementos que adquieren su relevancia en un horizonte a medio y largo plazo, básicamente en la hipótesis de una progresiva reconversión del sector agrícola en crisis.

Su ubicación, relacionada con el litoral, y su dimensión, son factores de especial importancia en relación con su diseño y adaptación al entorno. Su vocación de uso recreativo como oferta de nuevos espacios de ocio y esparcimiento para los habitantes de la comarca y los visitantes suponen actividades compatibles y complementarias con los usos tradicionales.

En referencia al espacio recreativo de El Riquel supondrá regenerar y rehabilitar un suelo altamente degradado, localizado estratégicamente desde la perspectiva comarcal, para reconvertirlo en lugar de ocio y esparcimiento.

Son usos dotacionales los propios de los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc.

Los usos dotacionales se pormenorizan en categorías según la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan. Tales categorías de usos dotacionales son las siguientes (algunas categorías implican más de un sistema dotacional):

### 8.5.1 Usos dotacionales docentes

La comarca en el ámbito municipal presenta un adecuado nivel de dotaciones dirigidas a la enseñanza obligatoria. No obstante, sí se ha detectado la necesidad de implantar algunas dotaciones de carácter general, de un corte más especializado, como son: un Centro de formación agroturístico orientado a una formación especializada en las actividades características de la comarca y su desarrollo futuro; y una Escuela de Idiomas.

Ambos centros proponen ubicarse en el centro urbano de Icod, a consecuencia de su mayor número de población y mejor accesibilidad desde todos los ámbitos de la comarca.

### 8.5.2 Usos dotacionales sanitarios

La implantación del nuevo Centro Sanitario Comarcal, que se ubicará en Icod de los Vinos, constituye un equipamiento estructurante de primer nivel para la comarca., que tendrá efectos más allá de los estrictamente sanitarios, que indudablemente son de los prioritarios.

### 8.5.3 Otros usos dotacionales

#### Usos dotacionales deportivos y de esparcimiento.

Desde el análisis realizado en el documento de información se consideró que los niveles de instalaciones deportivas para la comarca en el ámbito local no eran deficientes. Sin embargo, es adecuado el fomento de actividades deportivas en un territorio que no presenta las mejores características orográficas para una localización más adecuada de las instalaciones.

La implantación del cierre del anillo insular potenciará las condiciones de movilidad de muchas de las zonas de la comarca, y por tanto, coadyuva a considerar la implantación de grandes dotaciones públicas localizadas en lugares con buena accesibilidad. Es el caso de la propuesta de un Parque Deportivo en el término municipal de Icod de los Vinos, en donde se dispongan de instalaciones polideportivas de alto nivel, en conjunción con la creación de un gran parque público urbano-rural.

Se considera esta actuación de gran importancia por varios aspectos. En primer lugar, la necesidad de dotar a la comarca de unas instalaciones de mayor calado y centralizada, con vocación de erigirse, en determinadas modalidades deportivas, como un complejo deportivo de alto rendimiento. Por otro lado, su ubicación en una zona que permita la contención de los desarrollos edificatorios dispersos y descontrolados, y la creación de un verdadero espacio de encuentro y esparcimiento cercano a un entorno conjuntamente urbano y rural.

#### Usos dotacionales culturales

La potenciación del carácter agroturístico de la comarca aconseja la implantación de varios museos que tengan la capacidad suficiente de atracción sobre el flujo de turistas que diariamente recorre la comarca. Asimismo, contribuyen en un primer momento a acercar al visitante al conocimiento de cuales son algunas de las características y peculiaridades de la comarca de Ycoden Daute Isla Baja.

Se propone un Museo de los Canales y Barrancos y un Museo del Vino en consonancia con el programa de enoturismo propuesto por este PTP.

## 8.6 Usos de infraestructuras

Los usos de infraestructura son los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc., y necesarios para el desarrollo del resto de los usos.

Los usos de infraestructuras se pormenorizan en categorías según el tipo de servicios que prestan. Tales categorías son las siguientes:

#### Usos de Infraestructuras de Servicios:

- Infraestructuras hidráulicas
- Infraestructuras de saneamiento
- Infraestructuras de energía
- Infraestructuras de telecomunicación
- Infraestructuras de residuos sólidos
- Infraestructuras viarias

#### Usos de Infraestructuras de comunicación y transporte

- Infraestructuras de transporte
- Infraestructuras portuarias

## 8.7 Usos residenciales

Son de uso residencial los espacios destinados al alojamiento permanente de personas. Tales inmuebles (salvo los de residencia comunitaria) se conforman por viviendas y espacios vinculados a éstas, tales como áreas libres privadas, garajes, etc. Se entiende como vivienda el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas.

La complejidad del espacio a ordenar con respecto a los usos residenciales no se puede satisfacer, en este momento, con las categorías de vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y residencia comunitaria. La comarca es un territorio eminentemente rural, en donde caben espacios urbanos consolidados como la cabece-

ra comarcal y capitales de municipio, produciéndose una amalgama de tipologías tradicionales y contemporáneas en un continuo indisociable.

En este sentido, resulta más correcto diferenciar los núcleos residenciales por su característica global, más relacionada con su entorno y las actividades predominantes, que atender a sus diferencias en tipologías edificatorias.

Por tanto, dentro del uso residencial se distinguen las siguientes categorías:

- Residencial: se engloba los núcleos de mayor entidad de la comarca, las capitales de cada municipio. Son los núcleos con mayor grado de consolidación y carácter urbano. Confluyen tanto viviendas tradicionales unifamiliares como viviendas colectivas, de tal forma que constituyen un conjunto heterogéneo donde no se puede establecer delimitaciones claras en cuanto a su tipología.
- Residencial rural: conforman los espacios edificados vinculados a la actividad agrícola que se distribuyen a lo largo de los ejes viarios que comunican las capitales municipales, y los asentamientos rurales y agrícolas.
- Residencial costero: núcleos de nueva formación ubicados en la costa, conformados por residencias secundarias que paulatinamente se convierten en permanentes, con incipiente desarrollo de usos turísticos y recreativos asociados.

La mayor complejidad surge a la hora de considerar los núcleos residenciales rurales, en el sentido que algunas de las clasificaciones de suelo urbano en un entorno claramente rural según los diferentes criterios aplicados por los respectivos planeamientos municipales, contribuye a distorsionar las condiciones características de los núcleos agrícolas.

El criterio que el PTP propone a los planes municipales, sobre la zonificación de los usos residenciales en la comarca está dirigido a la contención de los crecimientos dispersos y desestructurados de las edificaciones a lo largo y ancho de todo el territorio. El uso residencial rural sólo recoge los núcleos rurales de mayor entidad, dejando el resto de asentamientos en lo concerniente a su condición de asentamientos agrícolas, edificación vinculada a la actividad agrícola. El resto de desarrollo edificatorio en los entornos rurales y

que no cumplan la relación con la actividad agrícola no serán reconocidos como tales y por tanto quedarán fuera de ordenación.