

**ANEXO**  
**ESTUDIO DE ALTERNATIVAS**

## 1. EL ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Se incorpora como documento ANEXO al la MEMORIA DE ORDENACIÓN el **Estudio de las Alternativas de Ordenación** en base a los criterios y objetivos propuestos por el Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja.

El presente ANEXO expone, en relación con cada uno de los Sistemas o Subsistemas, las posibles alternativas de Ordenación atendiendo al Esquema de Organización del Territorio descrito en el apartado 3 de la Memoria de Ordenación.

Se exponen, en primer lugar, los criterios base para la definición de las posibles alternativas así como la identificación de los elementos, tanto invariantes como variables, en base a los cuales centrar las propuestas de ordenación. A continuación, se exponen las alternativas específicas referidas a cada uno de los sistemas definidos en el PTPO justificando la idoneidad de la alternativa elegida en cada caso.

Independientemente de que en la Memoria de Ordenación se recojan, en los apartados específicos referidos a cada sistema, las alternativas parciales de ordenación y de que, incluso, se desarrolle con mayor profusión las referidas a sistemas concretos como es el caso del “Sistema de Infraestructuras Viarias” (apartado 7 de la Memoria) se pretende con este ANEXO exponer en su conjunto las diferentes alternativas de tal modo que se tenga una visión integral de las posibilidades de organización de la Comarca. Se incorpora, además, una valoración de las alternativas que permita su contraste para la elección de la más adecuada a los efectos de su desarrollo como Modelo de Ordenación Comarcal. La evaluación ambiental no se incorpora en el presente ANEXO contando con un apartado específico en la Memoria de Ordenación, apartado 11 de “Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan”.

## 2. CRITERIOS BASE PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO. ELEMENTOS VARIABLES E INVARIANTES EN LA ORDENACIÓN DE LA COMARCA.

Los análisis elaborados y recogidos en el documento de Información del Plan Territorial Parcial se refieren a cada una de los aspectos concretos a tener en cuenta en la toma de decisiones para la definición de las diferentes alternativas de Ordenación y su concreción en el Modelo de Ordenación Comarcal.

Los análisis han comprendido tanto la situación actual de la Comarca, en relación con cada uno de los aspectos (economía, población, ocupación del territorio, infraestructuras, equipamientos...), como las previsiones futuras recogidas en los diferentes instrumentos de planeamiento que confluyen en el ámbito de la Comarca. En lo que se refiere a estos últimos nos encontramos con instrumentos de diferente jerarquía en el Sistema de Planeamiento establecido por la Ley de Ordenación de Territorio, entre ellos los:

- Ámbitos remitidos a instrumentos específicos de ordenación con rango jerárquico superior al PTPO, siendo este el caso de los siete Espacios Naturales Protegidos presentes en la Comarca que tienen sus propios instrumentos de ordenación.
- Ámbitos remitidos a Planes Territoriales Parciales específicos como es el caso de los tres ámbitos extractivos delimitados por el PIOT o la franja litoral de la Comarca.
- Ámbitos municipales ordenados por sus respectivos planes generales de ordenación en diferentes estados de tramitación.

Con respecto a los mismos es importante resaltar el papel del Plan Territorial como aglutinador y coordinador de sus disposiciones, atendiendo a la especificidad propia de cada uno de los instrumentos y la necesaria visión integral de la Comarca.

Todo ello teniendo en cuenta, además, que el Plan debe desarrollar las disposiciones del Plan Insular de Ordenación, concretando el Modelo establecido para la Comarca, y las disposiciones del Plan Territorial Especial de la Actividad Turística dado que en su ámbito territorial se define la Zona Turística de la Isla Baja.

Por otro lado, se ha producido a lo largo del tiempo un proceso de toma de decisiones sobre aspectos de relevancia territorial importantes en la Comarca y sobre los que el Plan Territorial no entra a debatir su conveniencia o no en el esquema de organización comarcal recogidos como piezas importantes en la definición del Modelo, este es el caso del:

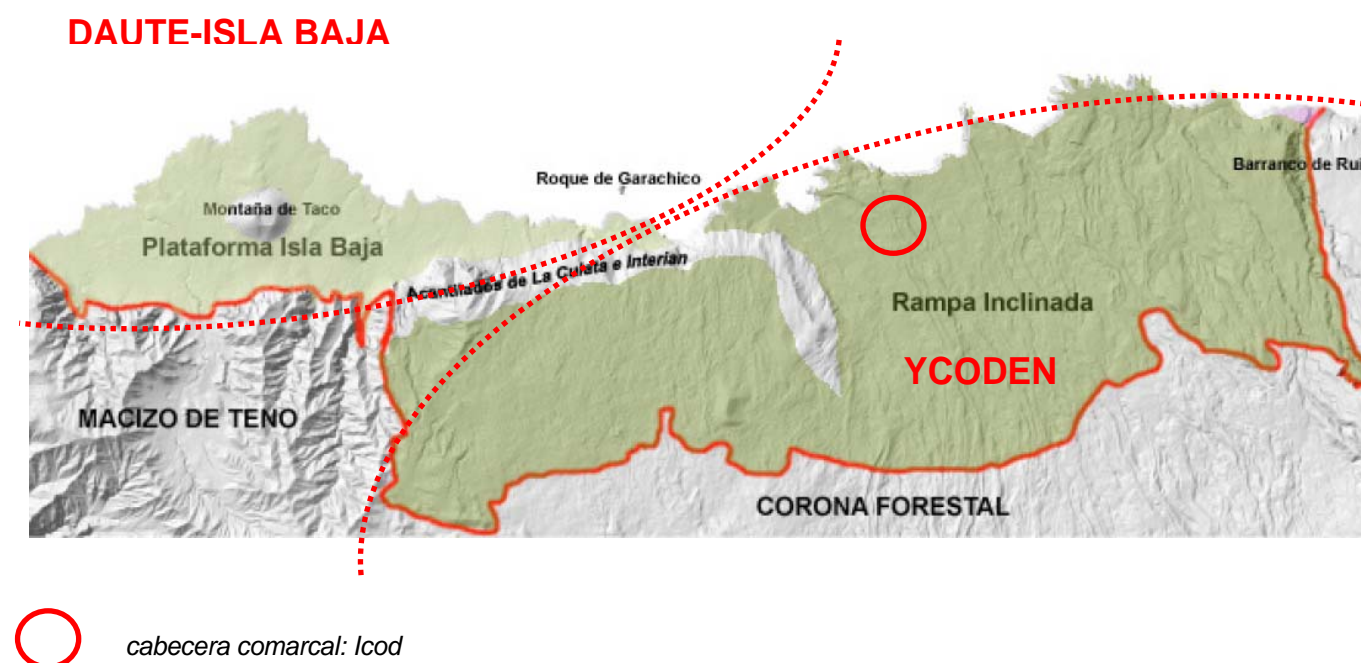
- Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife.
- Puerto de Garachico.

Ahora bien, el hecho de que confluyan en un mismo ámbito territorial tantas decisiones adoptadas desde diferentes esferas y con diferentes especificidades (sea el caso de un Espacio Natural o de la ordenación municipal) con lo que ello conlleva de dificultad en lo que se refiere a la definición del papel del PTPO, no impide apreciar los beneficios que pueda suponer la necesaria coordinación desde una óptica integral de la comarca de tal modo que las estrategias particulares puedan ser recogidas integralmente e incluso puedan ser encauzadas con el objetivo conjunto de potenciar el desarrollo comarcal. Caben, a pesar de esas decisiones en algunos casos cerradas, plantear distintas alternativas de ordenación en desarrollo de los criterios comarcales del Plan.

En definitiva, referido a cada uno de los Sistemas identificados se disponen un conjunto de elementos en base a los cuales organizar el territorio adoptando unas el carácter de “invariantes” que podrían definirse como aquellas piezas sobre las que no cabe plantear alternativas específicas (caso del complejo hospitalario y el puerto de Garachico) y de aquellas otras “variables” sobre las que sí cabe definir diferentes opciones en la ordenación, es decir, en base a las cuales se proponen diferentes alternativas y se concreta la propuesta de ordenación.

### 3. LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO. LOS SISTEMAS O SUB-SISTEMAS COMARCALES.

Hay que tener en cuenta para la definición del Modelo que de los análisis y diagnosis elaborados por el Plan se concluye que la comarca dispone de una **estructura dual** provocada por su orografía que hace difícil su comprensión como unidad. De ello se deriva el criterio base, a considerar en la definición de las posibles alternativas al Modelo de Ordenación, de procurar la conservación de los valores de cada una de las subcomarcas Ycoden, por un lado, y Daute-Isla Baja, por otro, **a la vez que la potencia la unidad para que lleguen a complementarse.**



Atendiendo a los criterios y objetivos generales establecidos para la comarca (recogidos en el apartado 3.1. de la Memoria de Ordenación) y a las conclusiones en relación con cada uno de los aspectos que inciden en la organización del territorio se plantea el Modelo de Ordenación Comarcal con una composición similar a la establecida en el PIOT para los modelos territorial, global e insular, por lo que se estructura y define a través de los siguientes sistemas interrelacionados:

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

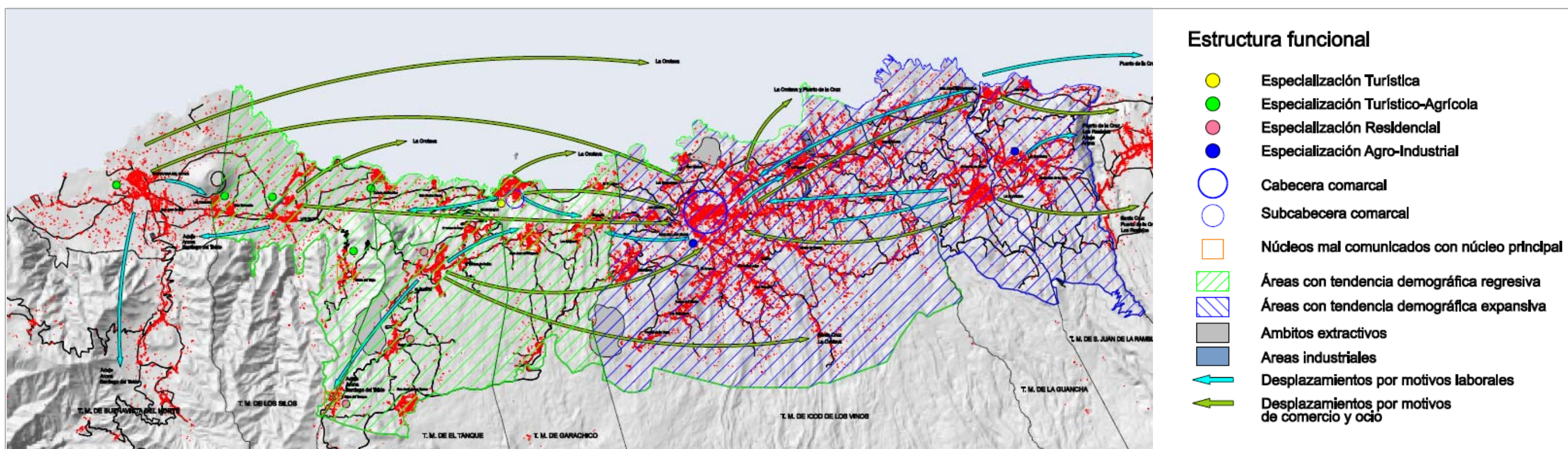
Se incorpora a los subsistemas del PIOT el “Sistema Socioeconómico” como componente relevante del Modelo de Ordenación Comarcal y que, desde una perspectiva de marcado carácter estratégico, procurará la necesaria reactivación económica y la orientación de los usos futuros de la Comarca según las potencialidades económicas de los diferentes ámbitos. Se define, además, un sistema de elementos denominados “estratégicos” (derivado del sistema de equipamientos) constituido por aquellas piezas que refuerzan la “estrategia económica” y el papel y jerarquía de los núcleos siendo, por tanto, las decisiones sobre este sistema derivadas de la alternativa o alternativas que se planteen en relación con el “Sistema socioeconómico” y el “Sistema de núcleos urbanos”.



#### 4. SISTEMA SOCIOECONÓMICO DE LA COMARCA.

En la Memoria de Información se realizó un análisis sobre los aspectos socioeconómicos de la comarca, en el cual se evidenció, en términos generales, el gran peso que la agricultura jugaba en la base económica de los municipios de la comarca. Esta situación tiende a transformarse pasando de una economía agraria a una economía tendente a la especialización en la actividad turística y de servicios asociados y complementarios. Referido al sector industrial éste no muestra dinamismo distribuyéndose en pequeñas zonas industriales repartidas entre Icod de Los Vinos (con la mayor proporción, algo más del 50% respecto del resto de la Comarca) y en los municipios de La Guancha, Los Silos y Buenavista del Norte siendo suficientes para cubrir la demanda pero presentando, en algunos casos, problemas de accesibilidad lo que dificulta su puesta en marcha.

Si tenemos en cuenta los análisis recogidos en el documento de Información referidos al “Esquema funcional de la comarca” nos encontramos, en relación con los núcleos urbanos y la actividad económica que se desarrolla en los mismos con el siguiente esquema:



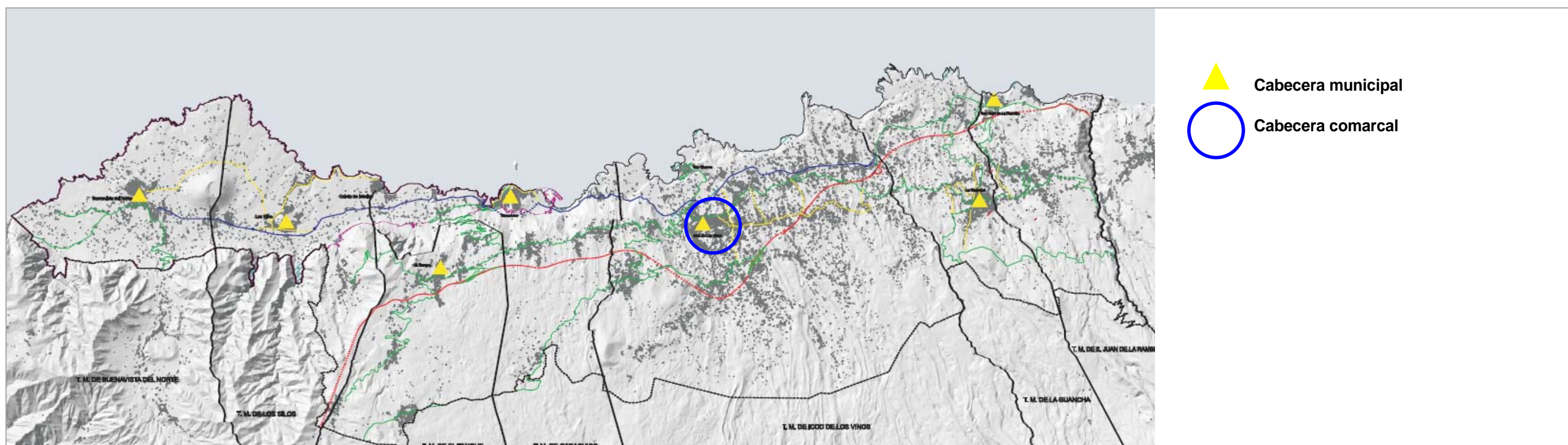
Se aprecia en este esquema una cierta jerarquización funcional de los núcleos de la comarca en términos de población, dotaciones, ocio y actividades turísticas, comerciales e industriales. Si observamos los desplazamientos que se producen entre núcleos por motivos de comercio y ocio apreciamos una tendencia a los desplazamientos fuera de la comarca y dentro de la misma hacia el núcleo de Icod de Los Vinos; esto genera un modelo descompensado para el que los planteamientos de estrategias que orienten esta situación pueden considerarse positivos. Se entiende, por tanto, una necesaria orientación y definición de estrategias que reconduzcan esta situación. Ahora bien, a la hora de plantear diferentes alternativas de ordenación en relación con este el Sistema Socioeconómico caben, al menos, dos posibilidades: por un lado, recoger las previsiones del planeamiento municipal de manera aislada, es decir, las tendencias interpretadas desde la visión estrictamente municipal y, por otro lado, atender a una estrategia de mayor ámbito que considere la Comarca en su conjunto.



### 4.1. Alternativa A.

La alternativa A se basa en las dinámicas actuales detectadas en los análisis y diagnosis efectuados en el Plan y recogidos en la Memoria de Información. Parte de considerar la visión unilateral desarrollada por los diferentes municipios que constituyen la Comarca y la continuidad en el esquema de desarrollo económico planteado por los diferentes Planes Generales con la incorporación de las diversas iniciativas económicas que surjan sin criterios conjuntos para su inserción en los puntos adecuados, a escala comarcal, que se establezcan. Según este esquema, la cabecera comarcal continúa concentrando la mayor parte de la actividad económica sin verse, en cierto modo, compensado por las dinámicas económicas de los restantes núcleos de la comarca.

En esta alternativa al Sistema socioeconómico de la Comarca se superponen las estrategias de desarrollo municipal de manera autónoma por lo que no se establecen criterios de “especialidad” de determinados ámbitos comarcales conforme a estrategias conjuntas de desarrollo de potencialidades.



### 4.2. Alternativa B.

La alternativa B se basa en las potencialidades detectadas en las diferentes zonas y núcleos de la comarca aportando una visión de conjunto que permita corregir tendencias. Por ello, más allá del estudio de las economías municipales, se establece como componente relevante del modelo de ordenación comarcal, desde una perspectiva de mercado carácter estratégico, los **criterios orientadores del sistema socioeconómico** de la comarca mediante una estrategia económica integradora y común para los siete municipios.

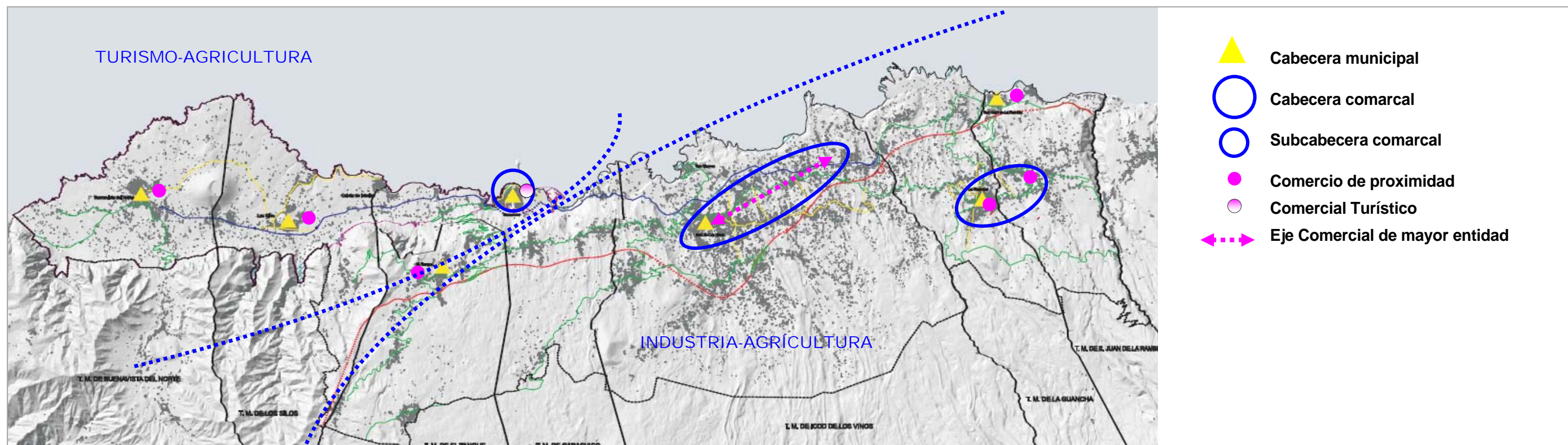
Partiendo de la estructura dual de la comarca: subcomarca de Ycoden, y subcomarca de Daute-Isla Baja, esta alternativa propone una estrategia que atienda a las potencialidades de desarrollo de cada zona a la vez que potencia la unidad para que lleguen a complementarse. Se asigna una especialización a cada área, sin excluir usos compatibles con otras vocaciones que tendrá en cuenta, además, la organización funcional jerarquizada de los núcleos.

- La subcomarca de Ycoden con cabecera comarcal el Eje Icod-Buen Paso y subcabecera La Guancha-San José.
- La subcomarca Daute-Isla Baja, con la subcabecera en Garachico.

Se propone en esta alternativa potenciar en la subcomarca de Ycoden, con presencia de la agricultura, una especialización industrial que se irá desarrollando con el cierre del anillo insular. El eje principal será el que conforman los núcleos de Icod y Buen Paso contando con un segundo eje derivado de la agricultura que quedaría formado por los núcleos de La Guancha- San José.

En relación con la subcomarca Daute-Isla Baja la estrategia propuesta atiende al mayor potencial turístico del área ligado a la agricultura. Las características físicas y de localización hacen de este lugar un sitio idóneo para el desarrollo de un turismo ligado a la tranquilidad y al relax. Estas estrategias se verán reforzadas por las piezas que constituyen el “Sistema de Elementos Estratégicos” que procurarán apoyar la especialización y el papel asignado a las diferentes zonas y núcleos de la Comarca.

Por otro lado, se potencia una especialización comercial de diferente carácter para la cabecera comarcal, que se constituye en un eje de atracción comercial, la subcabecera de la subcomarca Daute-Isla Baja con un comercio ligado al turismo y los núcleos menores que se ven compensados por un comercio de proximidad que pretende evitar los desplazamientos.





## 5. SISTEMA DE NÚCLEOS URBANOS

Si tenemos en cuenta, nuevamente, el esquema funcional actual de la comarca podemos deducir la función que desempeña cada núcleo con respecto al resto del sistema urbano de la comarca. Nos encontramos, entonces, con una jerarquía que distingue núcleos principales y fija cuales se comportan como cabecera y subcabecera de la comarca.

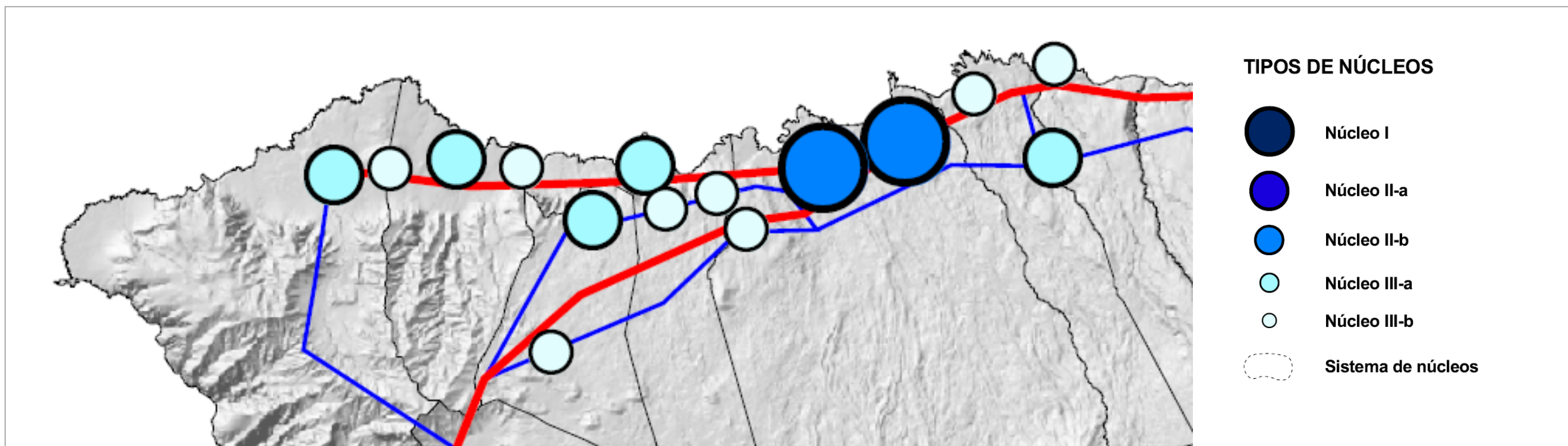
En la evolución del poblamiento en la comarca, se distinguen las dos zonas claramente diferenciadas o subcomarcas ya mencionadas:

- **Ycoden:** que se caracteriza por haber colmatado en gran medida sus espacios urbanos produciéndose en las últimas décadas una tendencia a la dispersión, sobre todo en una amplia franja de medianías por debajo de los 500 metros de altitud. El núcleo de Icod y, en menor medida, La Guancha, que han visto reforzado su peso, mientras que el resto de los asentamientos son dispersos y con graves carencias de estructuración urbana.
- **Daute – Isla Baja:** que se caracteriza por la concentración de la mayoría de la población en los núcleos mayores (Garachico, Los Silos, Buenavista del Norte), frenándose la dispersión por la necesidad de conservar los suelos de cultivo intensivo.

El Plan Insular establece en el Modelo de la Comarca, referido al “Sistema de núcleos urbanos”, al núcleo de Icod como núcleo principal con función de Cabecera comarcal tanto por su peso relativo como por su posición central en el modelo de ordenación y reconoce como segundo casco, en orden de importancia desde el punto de vista de las políticas de crecimiento residencial, a La Guancha-San José. En relación con los restantes núcleos de la comarca diferencia según un criterio zonal, según sean costeros o de medianías (medianía oriental y medianía occidental).

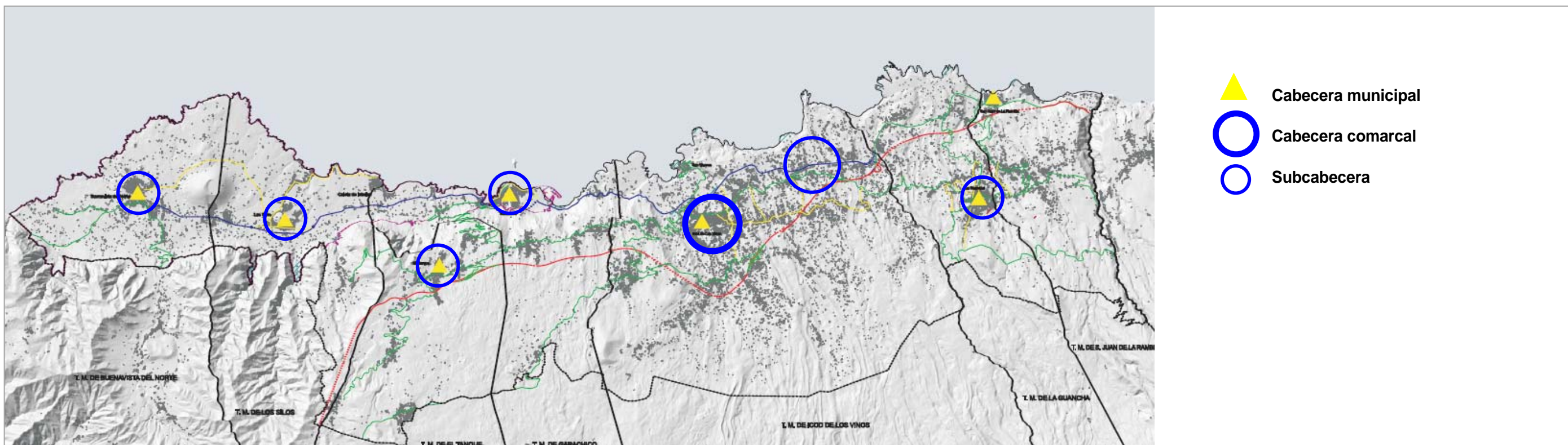
La adaptación del Plan Insular establece una distinción de núcleos caracterizándolos en núcleos I, II y III en los términos establecidos en las Directrices de Ordenación General, reflejado en el siguiente esquema de “bolas” que se observa en esta página.

Las alternativas posibles que se plantean en relación con este sistema, partiendo de los criterios establecidos en el planeamiento insular, se concretan en dos radicando la diferencia básica entre ambas en su coordinación, en cierto modo, en las estrategias económicas recogidas en el “Sistema socioeconómico” y en el mayor grado de jerarquización funcional y especialización de núcleos. Es decir, se plantea una alternativa A que recoge estrategias particulares definidas para cada municipio y reconoce la cabecera comarcal Icod y una serie de núcleos cabecera de menor entidad correspondiendo, en su mayor parte, con las cabeceras municipales y una alternativa B que pretende una mayor dirección en el sistema hacia modos de ocupación del territorio más coherentes con las dinámicas identificadas y siempre desde criterios de equilibrio, este modelo pretende el reconocimiento y la configuración de subcabeceras más especializadas.



### 5.1. Alternativa A.

La alternativa A reconoce como cabecera comarcal el núcleo de Icod y una serie de subcabeceras que, en su mayor parte se corresponden con las capitales municipales. Se recogen en esta alternativa como subcabeceras los núcleos III-a recogidos en el esquema de núcleos del PIOT (Buenavista, Los Silos, El Tanque, Garachico y La Guancha) independientemente del mayor o menor peso relativo que tengan en el conjunto de la Comarca y en particular en la subcomarca correspondiente: Ycoden y Daute-Isla Baja. Se recoge también el núcleo de Buen Paso.





### 5.2. Alternativa B.

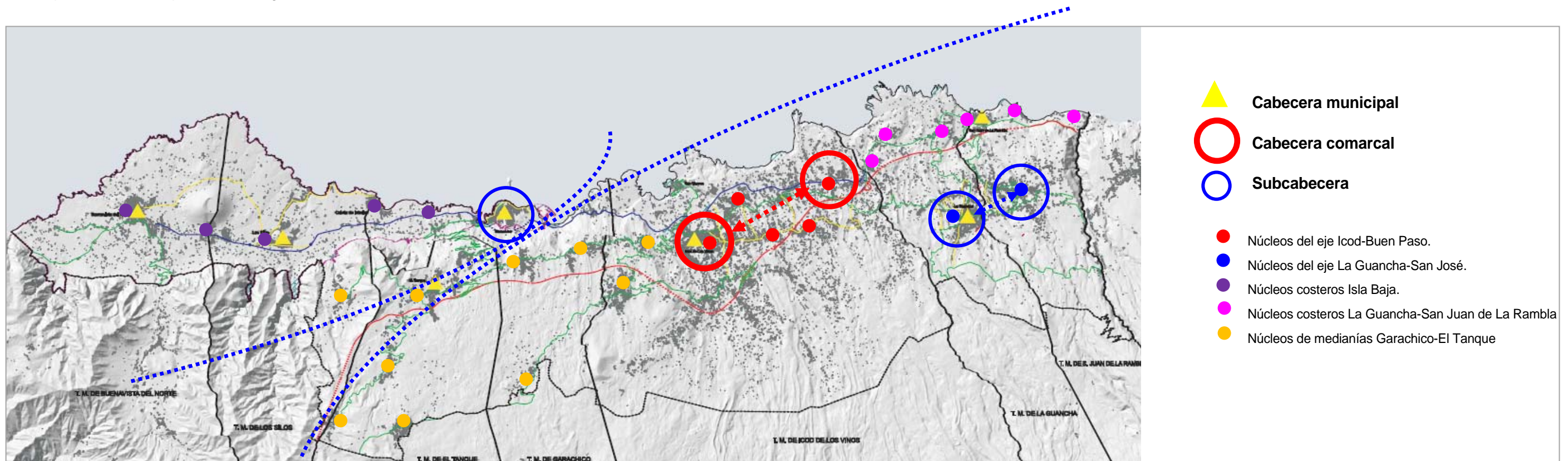
La alternativa B, sin embargo, atiende a la estructura “dual” de la Comarca, ya mencionada, y a la especificidad de los núcleos teniendo en cuenta, la tipología de núcleos pero atendiendo a las relaciones entre ellos y respecto del conjunto. Además de la cabecera comarcal que conforman los núcleos de Icod y Buen Paso (considerados conjuntamente), se añaden dos subcabeceras:

- Subcabecera de Ycoden: La Guancha-San José.
- Subcabecera de Daute-Isla Baja: Garachico.

Se atiende en este esquema a la especialización de cada núcleo ligando esta alternativa del Sistema de Núcleos con la alternativa B del Sistema Socioeconómico. En este sentido, la subcabecera de Ycoden tiene un carácter agroindustrial mientras que la subcabecera de Daute-Isla Baja se especializa en el turismo. Se establecen, además, una serie de subsistemas de similares características en cuanto a su posición relativa respecto de los tres puntos estratégicos del Modelo.

Y establece cinco subsistemas de núcleos compactos agrupados según sus características comunes y su vocación:

- Núcleos del eje Icod-Buen Paso.
- Núcleos del eje La Guancha-San José.
- Núcleos costeros Isla Baja.
- Núcleos costeros La Guancha-San Juan de La Rambla.
- Núcleos de medianías Garachico-El Tanque.



- ▲ Cabecera municipal
- Cabecera comarcal
- Subcabecera
- Núcleos del eje Icod-Buen Paso.
- Núcleos del eje La Guancha-San José.
- Núcleos costeros Isla Baja.
- Núcleos costeros La Guancha-San Juan de La Rambla
- Núcleos de medianías Garachico-El Tanque

## 6. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Tal como expone la Memoria del PIOT el Modelo de Red Viaria está constituido por dos corredores costeros que, confluyendo en el puerto de Santa Cruz, articulan las vertientes norte y sureste-suroeste de la isla respectivamente. Estos corredores se unen mediante sendos cierres: uno exterior al área metropolitana en el noreste, y otro que salva la discontinuidad entre ambas vertientes por el oeste. Se configura así un anillo perimetral de la isla de alta capacidad que comunica los principales centros de población, actividad y servicios, y desde el cual los viarios de menor rango articulan las distintas comarcas.

Actualmente en la comarca de Ycoden – Daute – Isla Baja la estructura viaria está conformada por un eje costero (el corredor insular norte, que atraviesa la comarca desde su límite con la del Valle de La Orotava hasta Buenavista), dos ejes longitudinales (de medianías altas y la carretera general al oeste de Icod) y con cuatro transversales que unen núcleos de costa y de medianía. La problemática actual de dicho modelo se centra en el núcleo de Icod, nodo central de la estructura viaria, y en la evidente insuficiencia del corredor insular oeste.

Desde el PTPO se entiende necesario mejorar la accesibilidad de la comarca con la implantación del trazado definitivo del Anillo Insular concretando para el cierre del anillo insular una serie de alternativas que se recogen con mayor detalle en el apartado 7.4. de la Memoria de Ordenación.

En el trazado del anillo insular a su paso por la Comarca se distinguen dos tramos: “Los Realejos-Icod de los Vinos” e “Icod de los Vinos-Santiago del Teide”.



- **Tramo “Los Realejos-Icod de Los Vinos”**

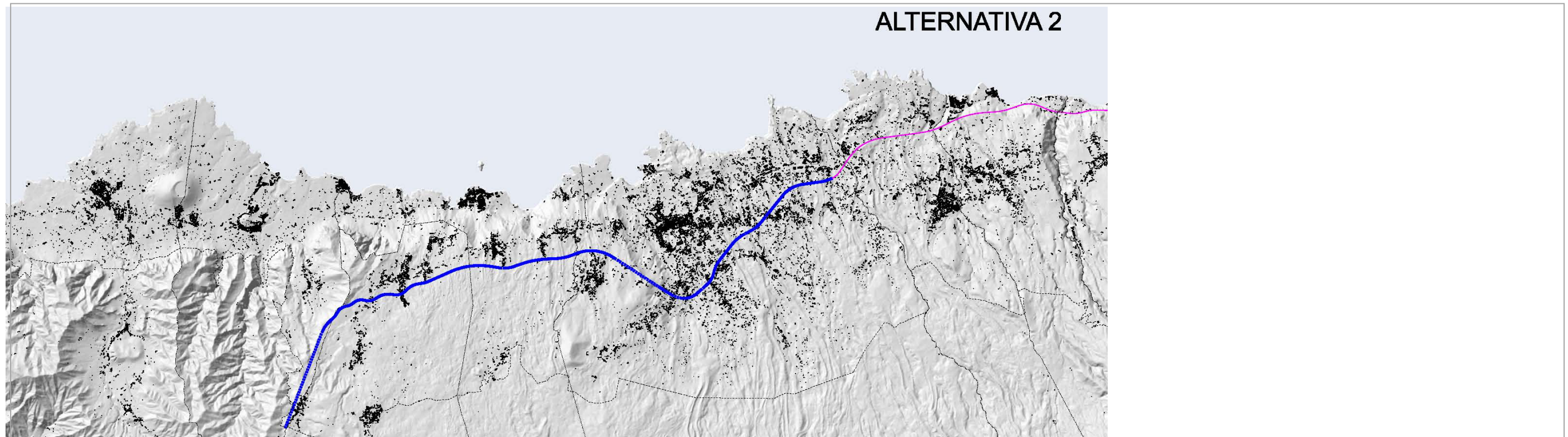
Se plantean inicialmente diez alternativas, extraídas del “Plan Territorial Especial y Estudio Informativo del Corredor Insular Norte de Tenerife: Tramo: Los Realejos-Icod de los Vinos”. De ese conjunto de alternativas, después de valorar su coste económico, funcionalidad e incidencia ambiental y territorial (ver epígrafe 7.4.4.4 de la Memoria de Ordenación), se elige la **alternativa 2**.

Tomando como referente la alternativa elegida, se han replanteado algunos aspectos del trazado, proponiendo algunas variaciones en cada uno de los tres subtramos en que se divide el tramo “Los Realejos-Icod de los Vinos”.

En el **subtramo 1** (Los Realejos-Playa del Socorro) se plantean dos alternativas: mantener el trazado actual de la carretera sin ampliar (alternativa cero) o ejecutar un nuevo trazado al sur de la actual carretera.

En el **subtramo 2** (Playa del Socorro-San Juan de la Rambla), se esbozan dos opciones, que tienen en común la utilización de la carretera actual para uno de los sentidos de la circulación. La primera opción propone una nueva vía al norte de la actual, por el lado mar; la segunda contempla un túnel bajo el Espacio Natural Protegido.

En el **subtramo 3** (San Juan de la Rambla-Icod de los Vinos, Buen Paso), las opciones se reducen al trazado contemplado en el planeamiento urbanístico municipal.

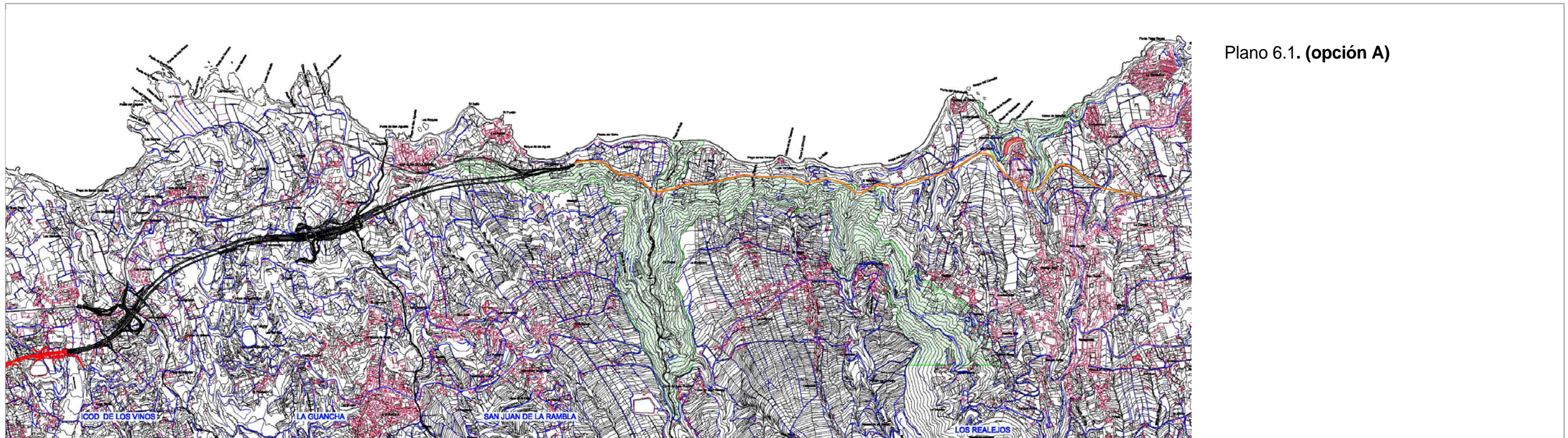




De la combinación de este conjunto de alternativas surgen **cinco configuraciones** posibles, reflejadas cartográficamente en los planos 6.1 al 6.5 de la Memoria de Ordenación. Cualquiera de esas configuraciones garantiza la continuidad del corredor insular. El PTPO se decanta por la configuración plasmada en el **plano 6.1 (opción A)** consistente en el mantenimiento de la carretera actual hasta San Juan de la Rambla (a la altura del núcleo de Las Aguas) y, a partir de este punto, contemplar una vía de doble calzada hasta Buen Paso, en el término municipal de Icod de los Vinos. Esta solución es la que tiene una menor afección sobre el Paisaje Protegido de los Campeches, Tigaiga y Ruiz.

- Tramo: Icod de Los Vinos-Santiago del Teide”

En este tramo ya está aprobado el proyecto y la Declaración de Impacto Ambiental que corresponde al subtramo “Icod de los Vinos-El Tanque” y, por tanto, no cabe plantear alternativas.



Plano 6.1. (opción A)

## 7. SISTEMA DE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS.

El Sistema de elementos estratégicos de la comarca lo conforman aquellas piezas que refuerzan la estrategia económica comarcal establecida en el presente Plan Territorial Parcial para las diferentes zonas de la comarca y/o el papel de los diferentes núcleos de la misma y que ayudan, en su conjunto, a la implantación del Modelo de Ordenación.

La estructura del sistema está basada en cuatro grupos, que se describen en los apartados 5.3, 5.4, 5.5 y 5.6 y que son los siguientes:

- Sistema de Elementos Estratégicos Recreativos del Litoral.
- Sistema de Elementos Estratégicos Agrícola-Culturales
- Sistema de Elementos Estratégicos de la Cabecera Comarcal
- Sistema de Elementos Estratégicos vinculados a La Naturaleza.

El Sistema de Elementos Estratégicos Recreativos del Litoral comprende aquellos elementos que conforman una red situada en el litoral de la Isla Baja, relacionados con actividades recreativas y turísticas, como los campos de golf. Atendiendo a su mayor incidencia en el territorio como mayores consumidores de recursos (de suelo, agua...) se establece en el PTPO alternativas de ordenación específicas para su implantación.



## 7.1. Alternativa A.

Actualmente se encuentra en funcionamiento en la Comarca un Campo de Golf, Buenavista Golf, de 18 hoyos en la Isla Baja. Cabe plantear como alternativa la de un único campo de golf que cubra este tipo de demanda en el Noroeste de la Isla, esta **Alternativa A** realmente se trata de una alternativa 0 al no implicar variaciones respecto de la situación actual.

## 7.2. Alternativa B

Se plantea otra alternativa, denominada **Alternativa B**, que parte del criterio de complementar con otro campo de golf el actualmente en funcionamiento de Buenavista. En el apartado 5.2. de la Memoria de Ordenación se recogen algunos de los criterios extraídos del estudio realizado para las islas de Tenerife y Gran Canaria denominado “Criterios básicos para la configuración de una oferta turística de campos de golf “ del año 1995.

De este estudio se extrae como criterio que para crear lo que se denomina una “región golfística” en Canarias, particularizando en las islas de Tenerife y Gran Canaria, se hace necesario contar en cada espacio insular con una oferta de 10 campos de golf. En la actualidad en la isla de Tenerife están en funcionamiento 8 campos de golf, estando 6 de ellos localizados en el sur de la isla.

### CAMPOS DE GOLF EN LA ISLA DE TENERIFE 2007

| Campos de Golf                | Localización                                | Zona                | Número de hoyos |
|-------------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Amarilla Golf & Country Club  | C/ Urb. Amarilla Golf. San Miguel.          | Sur de la isla      | 18 hoyos        |
| Golf Costa de Adeje           | Finca de los Olivos, Adeje                  | Sur de la isla      | 27 hoyos        |
| Golf del Sur                  | Urb. Golf del Sur. San Miguel               | Sur de la isla      | 27 hoyos        |
| Golf Las Américas             | Golf las Américas. Playa Las Américas Arona | Sur de la isla      | 18 hoyos        |
| Centro de Golf Los Palos      | Ctra. Guaza-Las Galletas km Arona           | Sur de la isla      | 9 hoyos         |
| abama Gran Hotel Resort       | Playa San Juan. Guía de Isora               | Sur de la isla      | 18 hoyos        |
| Real Club de Golf de Tenerife | Tacoronte                                   | Norte de la Isla    | 18 hoyos        |
| Buenavista Golf               | Buenavista                                  | Noroeste de la Isla | 18 hoyos        |

Los parámetros valorados a la hora de posibilitar en el modelo de ordenación de la comarca la implantación de un nuevo campo de golf, conjuntamente con los condicionantes de este tipo de turismo tan específico, son entre otros criterios los relativos a la proximidad con otros campos de golf, distancia en relación a los núcleos urbanos y turísticos mayores, accesibilidad... (estos criterios se recogen en el apartado 6.3. de la Memoria de Ordenación).

Se concluye como conveniente localizar un nuevo campo de golf en la zona potencialmente turística de la Comarca, La Isla Baja, indicándose que la conveniencia de construir este recinto pasa por *"incrementar la capacidad y calidad del desarrollo turístico de la Isla Baja, favorecer el turismo y la generación de beneficios sociales indirectos: desarrollo de los núcleos de La Caleta de Interián, Los Silos y Buenavista del Norte y, por ende, de Garachico; creación de puestos de trabajo"*.

Este nuevo campo de Golf tendría una especial relevancia social y económica al proponerse como una instalación complementaria al campo de golf de Buenavista del Norte, diversificando la oferta y equilibrándola respecto a los demás campos existentes en otras comarcas. Esto produciría un nuevo polo de atracción diferente del turismo de sol y playa, característico de otras zonas de la isla, junto con la oferta alojativa especializada en turismo rural, enoturismo, etc.. Este tipo de turismo especializado es el que se ha querido potenciar desde el Cabildo Insular y Consorcio de la Isla Baja.

Ambos campos de Golf funcionarían complementariamente creando mayor capacidad de atracción de turismo no estacional. La localización de un nuevo campo cercano al de Buenavista del Norte, responde a criterios de oportunidad, ya que la experiencia internacional demuestra que la conjunción de varios campos en espacios cercanos repercute positivamente en la afluencia de golfistas. Por otro lado, también la cercanía produce beneficios respecto a los requerimientos de recursos.

Por tanto, esta alternativa considera que las mejores condiciones para la ubicación de un nuevo campo de Golf se presentan en la Isla Baja, dadas sus condiciones de cercanía al Campo de Golf existente en el municipio de Buenavista del Norte y al tratarse de una de las Zonas Turísticas recogidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, correspondiente con el Ámbito de Referencia Turístico del Noroeste establecido en el Plan Insular de Ordenación.

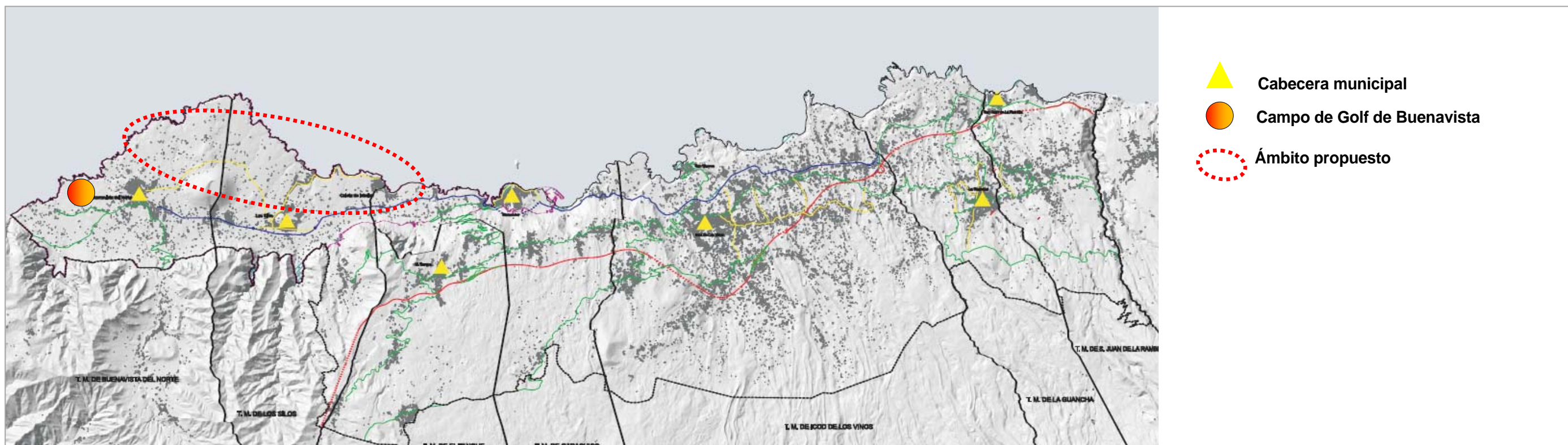
En esta Alternativa B caben dos alternativas para su ubicación:

- **Alternativa B, Zona 1:** Buenavista del Norte-Los Silos: en la zona comprendida entre ambos núcleos y la carretera TF-42, a excepción de la Montaña de Taco.
- **Alternativa B.2., Zona 2:** Los Silos-La Caleta de Interián: en la zona comprendida entre ambos núcleos y la TF-42.

Los motivos que justifican estas dos propuestas son las siguientes:

- Cercanía a los núcleos urbanos de los municipios que conforman la Isla Baja.
- Estar adscrita estas zonas al Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 3.
- Estructura de la propiedad: caracterizada por parcelas de superficie mayor que en cualquier otra parte de la costa de la Isla Baja.

- Condiciones orográficas adecuadas, al tratarse de una zona de escasa pendiente y con barrancos de poca profundidad, lo cual permite una fácil adaptación topográfica del campo de golf.
- Buenas condiciones paisajísticas, con el mar, la Montaña de Taco y la costa norte de la isla, como elementos de referencia visual.
- Representar una alternativa a la actividad económica existente hoy en día en la zona, la agricultura intensiva.
- Garantía de poder recuperar la vegetación autóctona. La baja altitud, inferior siempre a los 200 m., hace que el clima sea comparativamente cálido y seco, por lo que la poca vegetación natural que queda, la que ha resistido el empuje de los cultivos, es xerófila, abundando las tuneras, cardones, tabaibas, etc.
- Cercanía al mar para la desalinización del agua para el riego.
- Acceso inmediato desde la carretera TF-42.



## 8. CONTRASTE DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

En este apartado se incorpora el contraste de las alternativas planteadas en relación con cada uno de los sistemas o subsistemas identificados en el Plan Territorial Parcial de la Comarca.

- En relación con el **Sistema Socioeconómico**.

Si bien parten de una misma base las dos alternativas que se plantean, es decir, no hay giros en cuanto al desarrollo económico tendencial de la comarca, la actividad primaria continúa manteniendo su especial importancia en el desarrollo comarcal así como la tendencia actual a la compatibilización con la actividad turística y de servicios asociados y complementarios, la diferencia entre ambas estriba en la incorporación de una serie de estrategias conjuntas que atiendan a la complementariedad entre núcleo y zonas de la comarca:

Valorándose las alternativas atendiendo a los aspectos ambientales, económicos y territoriales se concluye que:

- Desde los **aspectos ambientales**, ambas alternativas no suponen diferencias.
- Desde el punto de vista **económico** ambas alternativas posibilitan el desarrollo económico de los municipios que forman la comarca, en la alternativa A desde criterios municipales y en la alternativa B atendiendo a criterios conjuntos, y no suponen diferencias desde el punto de vista económico.
- Desde **criterios territoriales** sí se pueden plantear diferencias por cuanto que las nuevas iniciativas de desarrollo económico que puedan surgir en la Comarca, si se coordinan estrictamente desde la visión municipal, pueden ocasionar implantaciones en el territorio con efectos no deseados respecto del resto de la Comarca que, en el caso de establecer directrices de coordinación conjunta (asignando especializaciones concretas para zonas y ámbitos) pueden ser dirigidas hacia zonas más adecuadas territorialmente para su implantación. Valorándose como más positiva desde este aspecto la alternativa B.

Atendiendo, por tanto, a los tres aspectos señalados se valora como positiva la **Alternativa B** desarrollándose como Modelo de Ordenación de la Comarca en la Memoria de Ordenación.

- En relación con el **Sistema de Núcleos Urbanos**

Al igual que sucede con respecto al Sistema Socioeconómico, la diferencia entre ambas alternativas estriba en la asignación, en el segundo de los casos (Alternativa B) de una serie de estrategias con visión de conjunto identificando unas jerarquías zonales.

Valorándose los tres aspectos, ambientales, económicos y territoriales, se concluye que:

- Desde los **aspectos ambientales**, ambas alternativas no suponen diferencias.
- Desde el punto de vista **económico** ambas alternativas posibilitan el desarrollo urbano de los municipios que forman la comarca. En ambos casos no supone variaciones respecto de los desarrollos indicados en el Plan Insular y en relación con el planeamiento general basándose simplemente en una organización funcional de los núcleos entre sí. Por tanto, desde el punto de vista económico no suponen diferencias.
- Desde **criterios territoriales** sí se pueden plantear diferencias en lo que se refiere a la dotación de estos núcleos por cuanto el establecimiento de jerarquías, identificando subcomarcas especializadas según la estructura dual y el establecimiento de grupos de núcleos según su función en la comarca, se derivará en la posible implantación de equipamientos y dotaciones (más allá de los necesarios para cubrir las necesidades endógenas) que permitan esa especialización funcional valorándose como positiva esta lógica de organización de los núcleos.

En definitiva, atendiendo a los tres aspectos se valora como positiva la **Alternativa B** desarrollándose como Modelo de Ordenación de la Comarca en la Memoria de Ordenación.

- En relación con el **Sistema de infraestructura viaria**.

Las diez alternativas extraídas del “Plan Territorial Especial y Estudio Informativo del Corredor Insular Norte de Tenerife: Tramo: Los Realejos-Icod de los Vinos” se valoran desde los puntos de vista de su coste económico, funcionalidad e incidencia ambiental y territorial en la Memoria de Ordenación, apartado 7.4.4.4., concluyéndose que la alternativa más adecuada es la **alternativa 2**.

Tomando como referente la alternativa elegida, se han replanteado algunos aspectos del trazado, proponiendo algunas variaciones en cada uno de los tres subtramos en que se divide el tramo “Los Realejos-Icod de los Vinos”. En este tramo y de la combinación de este conjunto de alternativas, surgen **cinco configuraciones** posibles, reflejadas cartográficamente en los planos 6.1 al 6.5 de la Memoria de Ordenación. Cualquiera de esas configuraciones garantiza la continuidad del corredor insular. El PTPO se decanta por la configuración plasmada en el **plano 6.1 (opción A)** consistente en el mantenimiento de la carretera actual hasta San Juan de la Rambla (a la altura del núcleo de Las Aguas) y, a partir de este punto, contemplar una vía de doble calzada hasta Buen Paso, en el término municipal de Icod de los Vinos. Esta solución es la que se valora desde el punto de vista ambiental como la más favorable por cuanto tiene una menor afección sobre el Paisaje Protegido de los Campeches, Tigaiga y Ruiz.

En el tramo Icod de Los Vinos-Santiago del Teide”, ya está aprobado el proyecto y la Declaración de Impacto Ambiental que corresponde al subtramo “Icod de los Vinos-El Tanque” y, por tanto, no se plantean alternativas en el Plan Territorial.

- En relación con el **Sistema de Elementos Estratégicos**.

En relación con este Sistema, se entiende que la valoración de alternativas es relevante en relación con el Sistema de Elementos Estratégicos Recreativos del Litoral y, en concreto, en relación con los campos de golf al tratarse de elementos con mayor incidencia en el territorio. Se plantean dos alternativas, la Alternativa A como alternativa 0 que mantiene la situación actual y una alternativa B de localización de un nuevo campo de golf complementario con dos posibles alternativas de localización, B1 y B2.



Valorándose los tres aspectos, ambientales, económicos y territoriales, se concluye que:

- Desde los **aspectos ambientales**, la Alternativa A, por cuanto se trata de la alternativa 0 en el sentido de no plantear variaciones respecto del esquema actual de un único campo de golf (el actual de Buenavista) no supone afecciones ambientales por cuanto ya se encuentra ejecutado. La alternativa B, y las dos opciones de localización de un campo de golf complementario al actual en la Isla Baja (zonas 1 y 2) se valora específicamente en el apartado 11 de la Memoria de Ordenación. Se indica en la valoración ambiental que *“...a tenor de las características ambientales de la franja propuesta por el PTPO de cara a la implantación del campo de golf, conviene estimar como media la capacidad de este espacio para acoger este tipo de instalaciones. En cualquier caso, no debemos obviar que esta evaluación se establece desde una escala territorial y estratégica sin conocer las características del proyecto (superficie real, emplazamiento concreto, instalaciones anexas, etc.). Por todo ello, se estima que ha de ser el PGO o su planeamiento de desarrollo, así como el estudio de impacto de este proyecto, los instrumentos encargados de evaluar pormenorizadamente las repercusiones ambientales que derivan de la materialización de esta infraestructura...”*.
- Desde el punto de vista **económico**, se suponen diferencias en cuanto al coste económico de las alternativas que será evidentemente mayor en el caso de la Alternativa B por cuanto supone la implantación de un nuevo campo de Golf sin plantearse diferencias entre ambas zonas posibles para su localización, ahora bien, si lo que valoramos es la repercusión en la economía de la zona, la Isla Baja, y en general de la Comarca, es de suponer una valoración positiva de la alternativa B por cuanto complementar la oferta actual turística podría tener relevancia social y económica al diversificar la oferta equilibrándola respecto a los demás campos existentes en otras comarcas de la isla y al configurarse como nuevo polo de atracción.
- Desde **criterios territoriales**, la alternativa A al tratarse de la alternativa 0 no tiene repercusiones desde el punto de vista territorial, sin embargo, las dos alternativas B1 y B2, sin diferenciarlas entre sí, plantean repercusiones territoriales referidas a la accesibilidad y en relación con la cercanía a los núcleos urbanos de la Isla Baja, esta última cuestión valorada positivamente por cuanto la implantación de este nuevo “polo de atracción” turística puede redundar positivamente en la organización de los núcleos.

En definitiva, sopesando los tres aspectos el Plan Territorial se decanta por la Alternativa B de ubicar un nuevo campo de golf complementario al actual de Buenavista, si bien, no se decanta por ninguna de las dos zonas que se consideran como posibles localizaciones siendo ambas viables.



