



PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN
COMARCA YCODEN-DAUTE-ISLA BAJA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2008

3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

NORMATIVA

NORMATIVA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	2		
ARTÍCULO 1.0.1. OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA	2	ARTÍCULO 3.2.3. POTENCIALIDAD DE DESARROLLO DEL BINOMIO TURISMO – AGRICULTURA	17
ARTÍCULO 1.0.2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PTPO DE LA COMARCA	2	ARTÍCULO 3.2.4. POTENCIALIDAD DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y DEL BINOMIO AGRICULTURA-INDUSTRIA	18
ARTÍCULO 1.0.3. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA	3	ARTÍCULO 3.2.5. SOBRE LA PROMOCIÓN DE LA AGRICULTURA ECOLÓGICA.	18
ARTÍCULO 1.0.4. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PTPO	3	ARTÍCULO 3.2.6. SOBRE EL MANTENIMIENTO DE PAISAJES AGRÍCOLAS TRADICIONALES.	19
ARTÍCULO 1.0.5. VIGENCIA Y EFECTOS	4	ARTÍCULO 3.2.7. POTENCIALIDAD DE LOS NÚCLEOS.	19
ARTÍCULO 1.0.6. APLICACIÓN Y ALCANCE NORMATIVO	4	ARTÍCULO 3.3.1. RÉGIMEN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL	19
ARTÍCULO 1.0.7. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PTPO	5	ARTÍCULO 3.3.2. PROTECCIÓN CAUTELAR DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS O PALEONTOLÓGICOS	19
ARTÍCULO 1.0.8. COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA	5	ARTÍCULO 3.4.1. CRITERIOS DE COORDINACIÓN TERRITORIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	20
ARTÍCULO 1.0.9. RELACIÓN DEL PTPO CON OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	5	ARTÍCULO 3.4.2. ÁMBITOS DE COORDINACIÓN	20
ARTÍCULO 1.0.10. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN	6	ARTÍCULO 3.4.3. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIDAS AMBIENTALES	20
TÍTULO 2. DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	7		
ARTÍCULO 2.1.1. CONCEPTO, CONTENIDO Y ALCANCE DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL COMARCAL	7		
ARTÍCULO 2.1.2. ELEMENTOS Y ESTRUCTURA DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA	7		
ARTÍCULO 2.2.1. FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL SISTEMA SOCIOECONÓMICO	8		
ARTÍCULO 2.2.2. ESPECIALIZACIÓN ECONÓMICA	8		
ARTÍCULO 2.2.3. ESPECIALIZACIÓN AGRÍCOLA	8		
ARTÍCULO 2.2.4. ESPECIALIZACIÓN INDUSTRIAL	9		
ARTÍCULO 2.2.5. ESPECIALIZACIÓN COMERCIAL	9		
ARTÍCULO 2.2.6. ESPECIALIZACIÓN TURÍSTICA	10		
ARTÍCULO 2.2.7. ÁMBITOS EXTRACTIVOS	10		
ARTÍCULO 2.3.1. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE NÚCLEOS DE LA COMARCA.	11		
ARTÍCULO 2.3.2. ESTRUCTURA BÁSICA DEL SISTEMA DE NÚCLEOS.	11		
ARTÍCULO 2.3.3. DIVISIÓN TERRITORIAL DE LOS SUBSISTEMAS DE NÚCLEOS.	12		
ARTÍCULO 2.3.4. CLASIFICACIÓN POR TIPOS DE LOS NÚCLEOS URBANOS DEL SISTEMA	12		
ARTÍCULO 2.4.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS	13		
ARTÍCULO 2.4.2. ESTRUCTURA COMARCAL DEL SISTEMA DE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS	13		
ARTÍCULO 2.5.1. ESTRUCTURA DEL SISTEMA VIARIO	14		
ARTÍCULO 2.5.2. NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE EN MATERIA DE CARRETERAS	14		
ARTÍCULO 2.5.3. RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS.	14		
ARTÍCULO 2.5.4. ZONAS CONTIGUAS DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS	15		
ARTÍCULO 2.5.5. PUERTO Y HELIPUERTOS	15		
TÍTULO 3. COORDINACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA	16		
ARTÍCULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA	16		
ARTÍCULO 3.1.2. REMISIÓN DE LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL DESARROLLO DE LOS USOS GLOBALES	17		
ARTÍCULO 3.2.1. POTENCIALIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA COMARCA	17		
ARTÍCULO 3.2.2. POTENCIAL AGRARIO	17		

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.0.1. Objeto y finalidad del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca

El Plan Territorial Parcial de Ordenación (PTPO) de la Comarca Ycoden – Daute - Isla Baja es el instrumento de ordenación que tiene por objeto desarrollar el Modelo de Ordenación Territorial contenido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Modelo de Ordenación de la Comarca definido en el mismo, estableciendo directrices de coordinación territorial que aseguren la coherencia de la ordenación territorial y la distribución equilibrada de las infraestructuras, las dotaciones y los equipamientos de carácter comarcal, con el fin de lograr una estructura de distribución de los usos adecuada a las características territoriales y a las expectativas y sostenibilidad del desarrollo socioeconómico de la Comarca.

Artículo 1.0.2. Ámbito de ordenación del PTPO de la Comarca

1.- La Comarca Ycoden – Daute - Isla Baja está situada en el noroeste de Tenerife, entre Teno, el Valle de La Orotava y el Macizo Central. Sus límites están definidos: en los bordes Oeste y Sur, por los Espacios Naturales de Teno y de La Corona Forestal y por la carretera TF- 2228; al Este su límite coincide con el que separa los municipios de San Juan de La Rambla y Los Realejos, en el Barranco de Ruiz; y al Norte su límite es el mar. Comprende los municipios de San Juan de La Rambla, La Guancha, Icod de los Vinos, Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte, salvo las partes adscritas al Macizo Central en el caso de los cinco primeros, y al Macizo de Teno en el caso de los tres últimos.

2.- El ámbito de ordenación del presente PTPO es el definido en el PIOT como delimitación de la propia Comarca Ycoden – Daute - Isla Baja, según los límites descritos en el apartado anterior, excluyendo las superficies de los Espacios Naturales Protegidos situados en el interior de la Comarca que se ordenan mediante sus respectivos instrumentos de ordenación, sin perjuicio de que puedan resultar de aplicación determinaciones y directrices de coordinación incorporadas en el presente PTPO.

Artículo 1.0.3. Criterios generales de ordenación territorial de la Comarca

Este PTPO de la Comarca Ycoden – Daute – Isla Baja se formula de acuerdo a los principios rectores, fines y objetivos y criterios generales emanados de la legislación vigente, de las Directrices de Ordenación de Canarias y del PIOT, ajustándose a sus determinaciones y a las de los restantes instrumentos de ordenación de rango superior que resultan vinculantes. Además, el presente PTPO adopta como criterios básicos, a desarrollar de acuerdo a las características propias de la Comarca, los establecidos en la Estrategia Territorial Europea.

En desarrollo y aplicación de lo anterior y para asegurar una ordenación de la Comarca coherente e integrada, se establecen los siguientes criterios generales de ordenación territorial:

- Adoptar y difundir como premisa que la conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor ambiental, cultural y paisajístico, es una determinación de carácter estratégico y que igualmente lo es la cohesión social y el bienestar y la calidad de vida de la población.
- Activar la protección y puesta en valor de los elementos característicos del paisaje de la Comarca.
- Propiciar la creación de espacios urbanos de calidad que permitan la mejora ambiental del medio urbano y de la cohesión social de la población.
- Posibilitar la reactivación económica de la Comarca mediante la combinación de acciones tendentes a impulsar coordinadamente agricultura, agroindustria y turismo singularizado, fomentando la implantación de establecimientos turísticos de calidad vinculados a explotaciones agrícolas tradicionales, a actividades y tradiciones culturales de la Comarca o a equipamientos complementarios a desarrollar mediante actuaciones singulares.
- Recondicionar la tendencia hacia el consumo excesivo del suelo, fomentando la colmatación de los vacíos urbanos existentes y el desarrollo urbanístico de

las unidades de actuación y de los sectores de suelo urbanizable ya contemplados en el plan general de cada municipio.

- Evitar la unión física de los núcleos, salvo cuando lo prevea el plan general correspondiente o se permita expresamente en el presente PTPO, con el fin de impedir la creación de un continuo urbano edificado y la formación de barreras urbanas de incidencia paisajística negativa.
- Fomentar el desarrollo endógeno de los asentamientos rurales y propiciar la mejora de los servicios y dotaciones públicas y su adecuada adaptación a las necesidades de la población residente.
- Lograr una más adecuada articulación entre el medio rural y las áreas urbanas.

Artículo 1.0.4. Estructura y contenido documental del PTPO

El presente PTPO estructura sus contenidos a través de los siguientes documentos:

1. Documento de Información

Memoria de Información

Planos de Información

2. Documento ambiental

Memoria Ambiental

Planos de información Ambiental

3. Documento de Ordenación

Memoria de Ordenación

Normativa

Programa de Actuación

Planos de Ordenación

4. Documento de los trámites de participación ciudadana y consulta del Avance.

Memoria de la participación ciudadana y trámite de consulta del Avance

Escritos de sugerencias al Avance

Informes sobre las sugerencias al Avance

Además, forman parte integrante del presente PTPO la totalidad de los documentos del Avance de planeamiento y el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Artículo 1.0.5. Vigencia y efectos

1.- El presente PTPO entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de su aprobación definitiva, acompañado de un anexo con la normativa, de acuerdo a la forma legal y reglamentariamente establecida; y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones que se puedan producir con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable, en su desarrollo reglamentario y en este mismo Título.

2.- La entrada en vigor del presente PTPO produce, de conformidad con su contenido, los efectos legalmente establecidos y entre otros, en concreto, los siguientes:

a) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y examinar su documentación y a obtener copia total o parcial de la misma, así como información sobre sus efectos y previsiones, todo ello en la forma que se determina reglamentariamente.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones para las Administraciones y entidades públicas y, en su caso, para los particulares.

c) La ejecutividad de sus determinaciones, con vinculación a las actuaciones públicas previstas de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las

edificaciones sobre las que deban actuarse; y en su caso, la aplicación por la Administración pública de los procedimientos previstos en la Ley.

Artículo 1.0.6. Aplicación y alcance normativo

1.- Los documentos del PTPO integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de las representaciones gráficas de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos expresados en la Memoria y en los documentos ambientales, y atendiendo a los principios legales, a la ordenación general, insular y territorial de rango superior, y en su caso a la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de determinaciones del PTPO, pero su alcance normativo se aplica con relación a los documentos escritos, ya que los trazos y tramas plasman contenidos en razón a la escala en que se representan.

2.- En su documentación, el presente PTPO contiene determinaciones con carácter de normas de aplicación directa, de directrices y de recomendaciones, que tienen un alcance distinto en su aplicación.

3.- Las Normas de aplicación directa (NAD) son aquellas disposiciones de formulación precisa y de obligado cumplimiento por el planeamiento urbanístico, proyectos de infraestructuras y otras actuaciones públicas en el territorio.

4.- Las Directrices de coordinación territorial (D) son las disposiciones que definen estrategias o pautas de actuación que han de ser concretadas en instrumentos normativos o documentos de menor escala, en especial por el planeamiento urbanístico.

5.- Las Recomendaciones (R) son disposiciones de carácter orientativo para las Administraciones y los particulares, y que cuando no sean asumidas deberá justificarse expresamente las razones objetivas de tal decisión.

6.- El alcance normativo de Directrices o de Recomendaciones de las disposiciones de un título o capítulo de las presentes Normas, se determina al indicar la referencia

(D) o (R) junto a su nombre. Cuando un artículo concreto tiene un alcance normativo distinto al establecido de forma genérica para el título o capítulo al que pertenece, se indica junto a al titular del propio artículo la referencia correspondiente, según las expresadas en los números anteriores.

Artículo 1.0.7. Revisión y modificación del PTPO

1.- Se entenderá por Revisión del PTPO la reconsideración de su contenido que afecte sustancialmente a los elementos de la ordenación de carácter estructural o del modelo territorial establecido.

2.- El presente PTPO deberá ser revisado al agotarse los plazos previstos para su desarrollo y cuando resulte necesario para cumplimentar la adaptación imperativa del plan a una nueva normativa legal o reglamentaria sobrevenida o a revisiones o modificaciones del PIOT o de otro instrumento de rango superior, cuando éstos lo requieran.

3.- También podrá revisarse el presente PTPO si resultara conveniente reconsiderar el modelo propuesto por la evolución de las circunstancias sociales o económicas de la comarca o porque se produzcan nuevas circunstancias que afectan de forma significativa a los objetivos y criterios del modelo de ordenación comarcal, y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Cabildo de Tenerife. En estos supuestos y en los expresados en el apartado anterior, la revisión podrá ser parcial, según lo dispuesto en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

4.- Se entenderá por Modificación del PTPO las alteraciones parciales o puntuales de su contenido que no se consideren revisión del mismo, según lo dispuesto legalmente y lo expresado en los números anteriores. En todo caso, no se considerarán modificaciones del PTPO las adaptaciones que puedan resultar del margen razonable de concreción propio del ejercicio de interpretación de sus documentos.

5.- Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del PTPO y demostrar su coherencia con los elementos de carácter estructural del modelo de ordenación territorial establecido.

Artículo 1.0.8. Cooperación y colaboración interadministrativa

1.- Los Ayuntamientos de la Comarca y las demás Administraciones Públicas con competencia en la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, prestarán en el ámbito competencial propio, la cooperación y colaboración activa en todo aquello que otra Administración pública necesite para el eficaz ejercicio de sus competencias.

2.- Los deberes de cooperación y colaboración interadministrativa regulados en los artículos 10 y 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) y en los artículos 3, 4 y 13 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, se aplicarán de la forma más amplia y efectiva posible, en todo aquello que sea en desarrollo o ejecución del presente PTPO, así como en los casos de Revisión o Modificación del mismo, cualquiera que sea la entidad y alcance de ésta. En estos supuestos, los trámites de consulta interadministrativa previstos legal y reglamentariamente requerirán la creación de la correspondiente Comisión de Seguimiento conjunta de los servicios de la Administración insular y de los Ayuntamientos implicados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 del citado Reglamento y sin perjuicio de lo dispuesto en sus artículos 33 y 34 y restantes preceptos reguladores de los procedimientos correspondientes, incluidos en su caso los de evaluación ambiental.

Artículo 1.0.9. Relación del PTPO con otros instrumentos de planeamiento

1.- Dentro del sistema de planeamiento, el PTPO de la Comarca Ycoden-Daute-Isla Baja, se ajusta a lo establecido en las Directrices de Ordenación General y de Orde-

nación Turística de Canarias, en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife, y en los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos situados dentro de la Comarca, vigentes al tiempo de su formulación.

2.- Las determinaciones del presente PTPO, en el ámbito de aplicación de su ordenación, vinculan a los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la Comarca, y a todos los instrumentos que los desarrollen, tanto Planes Parciales como Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle, que afecten al ámbito del presente PTPO.

3.- Igualmente, las determinaciones del presente PTPO vinculan a los Proyectos de Actuación Territorial y, en su caso, a las Calificaciones Territoriales y a los Proyectos de ejecución de Infraestructuras y Sistemas Generales, que se tramiten en el ámbito de ordenación comarcal.

4.- También serán de aplicación las determinaciones del presente PTPO a los Programas de Actuaciones públicas, cuando tal vinculación se derive de la aplicación del alcance normativo que se contempla.

Artículo 1.0.10. Publicidad, información y participación

1.- Los colectivos sociales, las asociaciones vecinales, sindicales, de ciudadanos o empresariales, los colegios profesionales, y cualquier otra organización legalmente constituida y registrada de acuerdo a la normativa aplicable, además de cualquier persona interesada, podrá solicitar su participación en el establecimiento de los criterios para la formulación del planeamiento de que se trate, incluida la adaptación, revisión o modificación del presente PTPO, a través de los mecanismos y en las condiciones reguladas en los artículos 6 y siguientes del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

2.- Desde su entrada en vigor, todo el contenido documental del presente PTPO estará a disposición de las personas interesadas, para su consulta e información, pu-

diendo recabarla de acuerdo a la normativa específica aplicable. También podrán ejercer su derecho a la participación ciudadana en cualquiera de los procesos de su desarrollo, o en los casos de modificación o revisión, de forma previa a la información pública o durante la misma, según lo regulado en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y en la legislación de Régimen Local y de procedimiento administrativo común.

3.- Para facilitar la publicidad y la información de los contenidos del instrumento de planeamiento territorial, el Cabildo de Tenerife —o en su caso, la Gerencia Insular del Territorio— entregará a cada uno de los Ayuntamientos de la Comarca una copia completa del mismo, debidamente diligenciada, y el soporte digital correspondiente, además de que pueda consultarse en las propias dependencias de la Administración insular o de su organismo autónomo.

4.- De acuerdo a lo requerido en el artículo 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido en ella por la Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007, de Suelo, el documento aprobado definitivamente también será accesible para su consulta por medios telemáticos, dando la debida publicidad de las direcciones de acceso a través de internet, que serán al menos la del propio Cabildo de Tenerife y la de cada uno de los Ayuntamientos de la comarca, así como de las entidades u organizaciones públicas comarcales. En las páginas web de los Ayuntamientos será expuesto el contenido del PTPO junto a los correspondientes planes generales, vigentes y en tramitación.

CAPÍTULO I. EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA (D)**TÍTULO 2. DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 2.1.1. Concepto, contenido y alcance del Modelo de Ordenación Territorial comarcal

1.- Se define como Modelo de Ordenación Territorial (MOT) la síntesis de la propuesta del PTPO para el territorio de la comarca, a partir del Modelo comarcal determinado por el PIOT y del Modelo territorial básico establecido genéricamente por las Directrices de Ordenación General de Canarias. 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.

2.- Su contenido viene determinado por el conjunto de pautas, determinaciones e instrucciones, con carácter de directrices o recomendaciones, que delimitan dicho marco de actuación y que sirvan para coordinar y armonizar las políticas de las distintas Administraciones Públicas, de tal forma que la actuación sobre el ámbito territorial de la comarca se realice adecuándose al ejercicio concurrente de los diversos títulos competenciales.

3.- Las disposiciones del presente Título tienen alcance normativo de Directrices, sin efecto directo sobre actos de uso o intervenciones, pero vinculantes para la Administración Pública, salvo que expresamente se determine para un artículo concreto otro alcance normativo entre los especificados en el artículo 1.0.6 de las presentes Normas.

Artículo 2.1.2. Elementos y estructura del Modelo de Ordenación Territorial de la Comarca

Los elementos del MOT son aquellos sistemas o determinaciones de la ordenación territorial con carácter estructurante a nivel de la comarca: la distribución básica de los usos globales; el sistema de núcleos urbanos principales; las redes básicas de infraestructuras de servicios y de comunicaciones; el sistema de equipamientos y dotaciones estructurantes; y el sistema socioeconómico.

- coordinar las políticas sectoriales a aplicar y promover de las distintas administraciones públicas en cada zona de la comarca.

CAPÍTULO II. SISTEMA SOCIOECONÓMICO (D)

Artículo 2.2.1. Finalidad y objetivos del sistema socioeconómico

1.- Se establece como componente relevante del modelo de ordenación comarcal, desde una perspectiva de marcado carácter estratégico, los criterios orientadores del sistema socioeconómico de la comarca, enmarcados mediante una estrategia económica integradora y común para los siete municipios.

2.- La estrategia de reactivación económica comarcal se basa en una visión conjunta del desarrollo socioeconómico de la Comarca, en la coordinación e integración de las actuaciones y en la creación y aprovechamiento de las sinergias generadas por las distintas actividades productivas y de servicios, posibilitando con ello mejores resultados que los que se lograrían con la simple superposición de estrategias de desarrollo municipal.

3.- La estrategia económica de la comarca se sustenta en la relación entre el territorio y su especialización económica, mediante las diferentes potencialidades de desarrollo socioeconómico que se le asigna según lo reflejado en los planos de ordenación correspondientes, atendiendo a sus características principales y a sus potencialidades.

4.- El objetivo principal del sistema socioeconómico es provocar un proceso de reactivación económica que coadyuve a solventar las carencias estructurales que existen históricamente en la comarca. En consecuencia, se establecen zonas de especialización económica en la comarca, con el propósito de:

- coordinar las determinaciones del planeamiento municipal en lo relativo a la potenciación del uso actual y futuro de cada zona; y

Artículo 2.2.2 Especialización económica

1.- Se asigna una especialización económica principal a las zonas, áreas o ámbitos de la comarca que en función de sus propias características son susceptibles de albergar actividades vinculadas al tipo de especialidad correspondiente, entre las contempladas en este PTPO. Esta determinación viene reflejada en los Planos de Ordenación relativos al sistema socioeconómico.

2.- La asignación de una o varias componentes de especialización económica a una zona, no excluye el desarrollo de otros usos compatibles con los usos globales correspondientes a la especialización o especializaciones asignadas en el área o zona de que se trate

3.- Se establecen los siguientes tipos de especialización económica en la comarca, sin perjuicio de su desarrollo pormenorizado y de las que contemplen otros instrumentos de ordenación territorial:

- Especialización agrícola
- Especialización turística
- Especialización industrial
- Especialización comercial

Artículo 2.2.3. Especialización agrícola

Se establece una zonificación de la especialización agrícola vinculada a la estructura de la propiedad y al tipo de cultivo predominante. En este sentido, se contemplan diferentes tipos de especialización agrícola.

- La agricultura costera especializada en el plátano, que se apoya en un estructura de la propiedad de grandes superficies de explotación.
- La agricultura de medianías especializada en la viña, que se estructura mediante pequeñas propiedades.
- La agricultura tradicional doméstica de cultivos diversos (papa, frutales, hortalizas, etc), estructurada en pequeñas propiedades. También se incluye la agricultura que se relaciona con entornos de mayor valor natural y aprovechamientos forestales.

Artículo 2.2.4. Especialización industrial

1.- La especialización industrial de la comarca se basa en la potenciación de espacios para la implantación de actividades de industria ligera, conforme a la definición establecida en el artículo 1.4.2.6 del PIOT, para que de forma planificada y correctamente dimensionada y orientada a una funcionalidad específica, configuren una estructura equilibrada del sector industrial en el ámbito comarcal.

En tal sentido, para la definición y ordenación de los principales ejes industriales comarcales se deberán articular mecanismos de cooperación y colaboración entre el Cabildo Insular y los municipios que los desarrollen.

2.- Cada municipio debe asegurar la superficie de suelo industrial necesaria para cubrir la demanda de la pequeña y mediana empresa de la industria local. El planeamiento municipal deberá justificar de acuerdo a los criterios del presente PTPO, la idoneidad de la localización y de la dimensión de los sectores de suelo industrial que prevea o de la ampliación de los existentes, en su caso.

3.- Al propio tiempo, se determinarán a través del planeamiento general de los municipios correspondientes y de los planes y programas del Cabildo, actuaciones de re- cualificación y mejora ambiental y funcional de los ámbitos urbanos y sectores de uso

industrial ya existentes, de conformidad con lo establecido en las Directrices de Ordenación general y en este PTPO.

4.- La agroindustria especializada en productos derivados de la vid y el plátano, se debe potenciar mediante la creación de medidas de fomento y líneas de apoyo y asesoramiento, para la creación e implantación de empresas dedicadas al tratamiento o la transformación de estos productos.

Artículo 2.2.5. Especialización comercial

El presente PTPO identifica como elementos que estructuran y caracterizan la especialización de la actividad comercial de la comarca, los siguientes:

- Eje de atracción comercial Icod –Buen Paso. El mayor dinamismo urbano de esta zona configura un eje de atracción comercial de ámbito comarcal, produciendo una concentración de la actividad comercial. Se promueve la habilitación de nuevos espacios que estimulen la localización de actividades comerciales especializadas con el objeto de lograr un mayor grado de autonomía en la oferta de productos.

- Núcleo de atracción comercial-turístico de Garachico. El atractivo turístico del casco histórico de Garachico junto a la construcción del nuevo puerto deportivo, configuran un entorno de importante actividad comercial ligada a los visitantes.

- Actividad comercial de proximidad. Los centros municipales deberán tener una dotación suficiente de espacios comerciales que satisfagan las necesidades básicas de la población de sus respectivos municipios, evitado de esta forma los desplazamientos obligados innecesarios de la población residente.

Artículo 2.2.6. Especialización turística

1.- La estrategia turística para la comarca se localiza principalmente en la Zona Turística de la Isla Baja delimitada en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTEOTT), sin perjuicio de las actuaciones que puedan autorizarse en todo el ámbito comarcal de acuerdo a dicho instrumento y a la normativa sectorial de aplicación. La estrategia turística propuesta en este PTPO se basa en fomentar el turismo vinculado al medio rural que tiene por objeto potenciar las peculiaridades rurales y los valores naturales de la zona, consolidándose como un destino singular fuera de las rutas habituales, y apoyado con la incorporación de establecimientos complementarios que refuercen sus valores y especificidades.

2.- En concordancia con lo expresado en el artículo 5.2.3.1 del PTEOTT se promoverá el crecimiento de la oferta turística alojativa de la zona o ámbito de referencia turística de la Isla Baja hacia una capacidad de 900 plazas, a desarrollar en el plazo que determina la ordenación turística del citado Plan Territorial Especial, a cuyas determinaciones y propuestas se remite el presente PTPO en lo referente a la actividad turística, sin perjuicio de las propuestas complementarias que contiene.

3.- En consecuencia con lo anterior, se consideran prioritarias las siguientes acciones coincidentes o complementarias a las recogidas en el PTEOTT:

- Potenciar el desarrollo de nuevos establecimientos con equipamiento complementarios específicos en la zona turística de la Isla Baja.
- Potenciar la implantación de establecimientos de turismo rural, preferentemente en la modalidad de hotel rural, relacionados con el turismo cultural, en los núcleos que se determinan como de interés turístico-cultural: Buenavista del Norte, Los Silos, El Tanque, Garachico, Icod de los Vinos, Santa Catalina (La Guancha) y San Juan de la Rambla.
- Crear una red de alojamientos de turismo rural y centros de turismo agrorural o denominación equivalente.

- Promover la puesta en valor de rutas y senderos de medianías y de montaña, y la creación de un centro de actividades deportivas de montaña y naturaleza, o denominación equivalente

4.- Lo expresado en los apartados anteriores de este artículo se aplicará en todo caso dentro del marco establecido en el apartado 5.2 del capítulo 5 de la Normativa del PTEOTT, sobre la ordenación de la Zona turística Isla Baja, y de acuerdo a las determinaciones contempladas en las fichas correspondientes a la ordenación de los ámbitos particulares reconocidos por dicho Plan dentro del área delimitada como zona turística.

Artículo 2.2.7. Ámbitos extractivos

1.- En los Planos de Ordenación correspondientes del presente PTPO se señalan los ámbitos extractivos reconocidos en la comarca por el PIOT, remitiéndose su ordenación a las determinaciones que para ellos establece el planeamiento insular y, en su caso, el planeamiento territorial específico o sectorial.

2.- Excepcionalmente, se determina una actuación de reconversión de todo el ámbito extractivo de El Riquel, con el objeto de llevar a cabo un proceso de regeneración y transformación del espacio degradado, adaptándolo para la implantación en él de usos recreativos y los que resulten compatibles, que en su caso deben ser establecidos pormenorizadamente por el planeamiento general de Icod de los Vinos.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE NÚCLEOS (D)

Artículo 2.3.1. Definición del sistema de núcleos de la Comarca.

1.- El sistema de núcleos de la comarca es el conjunto de determinaciones de ordenación mediante el cual se establece la estructura comarcal de los núcleos urbanos y se sistematizan todas las áreas de asentamiento poblacional y de actividad urbana, incluidos los Asentamientos rurales cuando resulta conveniente por su importancia relativa dentro del municipio.

2.- La sistematización explicada en el apartado anterior se realiza conforme a los siguientes tres niveles o clasificaciones:

- Estructura básica del sistema de núcleos: se determina en función de la importancia socioeconómica y poblacional de los núcleos en el conjunto de la comarca, lo que supone el establecimiento de una estructura con una cabecera y dos subcabeceras comarcales.

- División territorial del sistema de núcleos: se configuran cinco subsistemas de núcleos, compuestos cada uno de ellos a su vez por varios núcleos agrupados en virtud de sus características comunes y que coinciden con un área o zona de la comarca.

- Clasificación de los núcleos urbanos por tipos, de acuerdo a las consideraciones contempladas en el planeamiento insular, y según lo expresado al respecto en las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Artículo 2.3.2. Estructura básica del sistema de núcleos.

1.- Cabecera. El municipio de Icod de los Vinos se configura como el núcleo principal y asume la función de cabecera comarcal. El presente PTPO delimita 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, en los mismos términos fijados por el PIOT.

2.- El eje de Icod - Buen Paso, es el ámbito prioritario de actuaciones públicas de política de suelo, vivienda y equipamientos, con especial atención a la solución de su trama urbana con el modelo viario. El planeamiento general deberá propiciar a la compactación del núcleo con la ordenación e integración en el conjunto de los numerosos vacíos intersticiales.

Además los procesos de expansión deberán dirigirse hacia el este en la franja comprendida entre el eje costero y el cierre del corredor insular.

2.- La estructura básica del sistema de núcleos contempla las siguientes Subcabeceras:

a) El núcleo de La Guancha - San José es el segundo núcleo en orden de importancia desde el punto de vista de la política de crecimiento residencial. Asimismo el presente PTPO lo configura como una de las dos subcabeceras de la comarca, con un carácter eminentemente agroindustrial. Se establece un criterio similar al fijado para el núcleo de Icod, por lo que el planeamiento municipal debe tender a la integración urbanística del casco con los barrios cercanos, incorporando los numerosos espacios vacíos intermedios.

b) El núcleo de Garachico, con la previsión de la construcción de un nuevo puerto, se configura como la otra subcabecera de la comarca, con carácter residencial y de interés turístico. El proyecto contempla una zona comercial en este núcleo que, tras su construcción, cubrirá la demanda de la Isla Baja. El nuevo puerto deportivo y pesquero contribuirá al aumento de la actividad comercial y los servicios para atender la demanda del mayor número de turistas.

Artículo 2.3.3. División territorial de los subsistemas de núcleos.

La división territorial del sistema de núcleos se configura a partir de los siguientes subsistemas o modelos de núcleos urbanos:

a) Subsistema de Núcleos compactos del Eje Icod - Buen Paso y su entorno diseminado: espacio de mayor concentración de población de la comarca, eje de atracción comercial comarcal, eje de actividad industrial comarcal, concentración de dotaciones y equipamientos comarcales. Este subsistema comprende los núcleos del Municipio de Icod de Los Vinos que se encuentran en el Eje Icod – Buen Paso, como son, San Marcos, La Mancha y Santa Bárbara.

b) Subsistema de núcleos compactos del Eje La Guancha-San José. Se trata de todo el entorno de la Subcabecera Agroindustrial, en la cual existe una compleja red de asentamientos lineales a borde de camino intercalada entre terrenos de cultivo. Es una zona que debe potenciar la visita guiada a bodegas, venta de sus productos, en definitiva enseñar la cultura del vino. Lo componen fundamentalmente el núcleo de La Guancha y el núcleo de San José en el término municipal de San Juan de La Rambla.

c) Subsistema de Núcleos compactos Costeros de la Isla Baja. Con el núcleo del casco histórico de Garachico como subcabecera de la comarca, además comprende los núcleos de San Pedro de Daute, La Caleta de Interian, Los Silos y Sibora, Las Canteras y Buenavista del Norte. Todos ellos se caracterizan por ser núcleos compactos y con un potencial residencial y turístico-agrícola.

d) Subsistema de Núcleos compactos Costeros La Guancha – San Juan de la Rambla. Quedan articulados por el corredor insular y su prolongación a través del eje costero. Entre los que se encuentran La Rambla, Las Aguas, San Juan de la Rambla, Santa Catalina, Santo Domingo y Las Cochuras. Todos ellos se caracterizan por ser núcleos compactos y con un potencial residencial.

e) Subsistema de Núcleos de Medianía Carretera de Erjos. Se sitúan en torno al eje de la carretera general del norte y comprende los núcleos de Los Canales, Genovés, La Vega, San Juan del Reparó, El Tanque de Abajo, La Montañeta, El Tanque, Tierra del Trigo, Ruigómez, San José de Los Llanos y Erjos. Se caracterizan por el valor paisajístico del área donde se sientan. Son núcleos de crecimiento compacto y con un potencial residencial

Artículo 2.3.4. Clasificación por Tipos de los núcleos urbanos del sistema

La clasificación del sistema de núcleos urbanos por tipos de núcleos de acuerdo a contemplado en el planeamiento insular y en las Directrices de Ordenación General de Canarias, responde al siguiente cuadro resumen:

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

CAPÍTULO 4: SISTEMA DE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS (R)

Artículo 2.4.1. Definición y características del Sistema de Elementos Estratégicos.

1.- El Sistema de elementos estratégicos comprende las dotaciones, espacios libres y equipamientos que tienen rango comarcal, y en algún caso insular, entendiéndose que el rango comarcal abarca las dotaciones que prestan un servicio supramunicipal, aunque tal servicio no alcance todo el ámbito de la comarca. Igualmente comprende aquellos establecimientos y servicios vinculados a actividades concretas, como por ejemplo la turística, que se entiende coadyuvan a la concreción del Modelo Comarcal y de la estrategia económica.

2.- El Sistema de elementos estratégicos que se recoge en el presente PTPO incluye los elementos del primer nivel de jerarquía en la prestación del servicio, según las consideraciones expresadas en el artículo 3.2.3.1 del documento normativo del PIOT, en atención también al rango que ostenten en la jerarquía de los elementos de la red y el alcance territorial de las actividades que pueden realizarse en la instalación.

3.- En el sistema se incluyen también como elementos complementarios aquellos sistemas generales de carácter municipal, cuando se dan algunas de estas circunstancias:

a) Se considera que pueden ser susceptibles de ampliar el radio de acción para dar servicio a más de un municipio.

b) Se trata de dotaciones que dan servicio a la población de una zona conformada por áreas o núcleos de más de un municipio por aprobación de criterios de racionalidad, coherencia y eficacia.

4.-La descripción gráfica del sistema de elementos estratégicos (planos de ordenación) refleja las localizaciones preferentes de los diferentes elementos propuestos en el plan territorial teniendo estas indicaciones carácter de recomendación.

Artículo 2.4.2. Estructura comarcal del sistema de elementos estratégicos.

1.- El presente PTPO estructura el sistema de elementos estratégicos de la comarca según su carácter comarcal o insular, y establece una clasificación en función del tipo de dotación, equipamiento o servicio de la que se distinguen, a su vez, los siguientes sistemas:

- 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.

2.- Forman parte del sistema de elementos estratégicos Costeros Turístico-Recreativos, los siguientes:

- Campo de Golf de Buenavista.
- Centro de talasoterapia, Centro de convenciones
- Paseo del litoral
- Equipamientos y complejos náutico-recreativos
- Playas y piscinas

3.- Forman parte del sistema de elementos estratégicos Agrícolas-Culturales, los siguientes:

- Museo de los canales y del agua
- Centro de interpretación de los barrancos
- Itinerario de miradores
- Centro de Interpretación de los Espacios Naturales de la comarca
- Itinerario de Enoturismo
- Ecomuseo de El Tanque
- Red de Mercados del Agricultor
- Parque Agrícola-Recreativo

4.- Forman parte del sistema de elementos estratégicos de la Cabecera Comarcal, los siguientes:

- Complejo hospitalario y sociosanitario del Norte
- Espacio Ocio-Recreativo
- Centro insular de Formación del Turismo Rural
- Parque Urbano-Centro Deportivo
- Centro de Transportes
- Intercambiador
- Casa Museo Gutiérrez Albelo.

5.- Forman parte del sistema de elementos estratégicos vinculados a La Naturaleza, los siguientes:

- Red de áreas recreativas.
- Red de áreas de acampadas.
- Red de senderos.

CAPÍTULO 5. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES (D)

Artículo 2.5.1. Estructura del sistema viario.

1. El sistema viario de la comarca se compone de los cinco niveles de vías siguientes, que se clasifican en función de su importancia y jerarquía:

- Corredores Insulares.
- Vías Comarcales.
- Vías locales Complementarias.
- Vías de conexión urbana principal.
- Vario Local de conexión urbana secundaria.

El PTPO añade a las tres categorías establecidas en el PIOT dos categorías de menor jerarquía: vías de conexión urbana principal y viarios locales de conexión urbana secundaria. Las primeras responden a diversas estrategias de escala supramunicipal; permiten orientar la estructura de la cabecera comarcal (Icod-Buen Paso) y sub-

cabeceras comarcales (La Guancha-San José y Garachico) o la conexión de los núcleos de la Isla Baja. En relación con los viarios locales de conexión urbana secundaria el PTPO no establece criterios considerándose de carácter municipal.

2. Los trazados viarios que se recogen en el plano O6 de “Sistema de estructura viaria y comunicación” tienen carácter directivo permitiendo su concreción sea a través del instrumento de ordenación pormenorizada que corresponda o a nivel de proyecto.

Artículo 2.5.2. Disposiciones relativas a los proyectos de infraestructuras viarias.

1. Los proyectos de intervención viaria recogerán los criterios y directrices establecidos en el Capítulo 3 del Título III del Plan Insular de Ordenación.

2. En desarrollo de los criterios establecidos en el PIOT y, en particular, en el artículo 3.3.4.2., los proyectos de carreteras deberán prever la ejecución de **túneles de servicio para la canalización de todo tipo de infraestructuras así como los canales exclusivos de transporte** previstos en los planes de infraestructuras y sectoriales correspondientes .

Artículo 2.5.3. Normativa sectorial aplicable en materia de carreteras

1.- El régimen de protección de carreteras se contiene en la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carretera de Canarias y en su Reglamento para el Desarrollo y Ejecución, aprobado por Decreto 131/1995 de 11 de mayo.

2.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 149.3 de la Constitución, en todo lo no regulado por la citada ley y sus reglamentos de desarrollo se aplicará la legislación de carreteras del Estado.

3.- En desarrollo de la Ley de Carreteras y con rango superior al presente Plan, serán de aplicación los Planes sectoriales de Carreteras que tengan carácter de Plan Territorial Especial.

4.- Para la obtención del suelo y la ejecución material de los proyectos de obras de sistemas generales viarios no incluidos en actuaciones de gestión urbanística a desarrollar en suelo urbano o suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en los precep-

tos del capítulo I del Título IV del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias, sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan contener los Planes Generales de los municipios afectados.

Artículo 2.5.4. Régimen del dominio público de carreteras.

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autovías, vías rápidas y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias.

2.- En los casos de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

3.- No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

Artículo 2.5.5. Zonas contiguas de protección de las carreteras

1.- Como zonas contiguas de protección a las carreteras se establecen las siguientes: de servidumbre y de afección.

2.- La servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

3.- En la zona de servidumbre de carreteras no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o por razo-

nes de utilidad pública o interés social, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

4.- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno situados a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

5.- En la zona de afección, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar de usos o destino de las mismas y talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras concurrentes. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de volumen o se trate de un aumento justificado por razón de la instalación de servicios esenciales.

Artículo 2.5.6. Puerto y Helipuertos

El sistema de comunicaciones, además de las infraestructuras viarias, incluye las infraestructuras correspondientes al Puerto de Garachico y a la red de Helipuertos planteada en el presente PTPO, aplicándose en cada caso la normativa sectorial que resulte de aplicación y las disposiciones reglamentarias mencionadas en el apartado 4 del artículo 2.5.2 anterior. Además, respecto al Puerto de Garachico deberá atenderse la regulación contenida en la Ley de Puertos de Canarias y las determinaciones de ordenación del planeamiento insular y territorial, en su caso.

TÍTULO 3. COORDINACIÓN TERRITORIAL DE LA COMARCA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS GLOBALES (R)

Artículo 3.1.1. Clasificación de los usos globales de la ordenación territorial de la comarca

1.- El presente PTPO incorpora una clasificación de los usos globales contemplados en la ordenación territorial de acuerdo a la regulación sistemática contenida en las dos primeras secciones del capítulo 4 del Título I de las Normas del PIOT y a lo dispuesto en el artículo 2.1.2.2 del Título II, relativo a la distribución básica de los usos en el territorio, con el fin de facilitar un tratamiento homogéneo de las determinaciones del planeamiento, y en consecuencia viabilizar la coordinación entre los niveles de planeamientos insular, territorial y municipales.

2.- Los usos globales definidos en la ordenación territorial de la comarca se clasifican en un primer nivel básico atendiendo a la clasificación contenida en el PIOT, de forma que recogen aquellos que engloban a los usos y las actividades representadas en el modelo de ordenación o que se pueden derivar del mismo, todo ello sin perjuicio de aplicar las recomendaciones que puedan provenir de la correspondiente Instrucción Técnica de Planeamiento.

3.- De acuerdo a lo expresado en los números anteriores, se establece la siguiente clasificación básica de los usos globales de la ordenación territorial de la comarca:

- Usos ambientales o medioambientales
- Usos recreativos
- Usos dotacionales y de equipamientos
- Usos de infraestructuras de comunicaciones y de infraestructuras de servicios
- Usos agropecuarios (y del sector primario)
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos turísticos
- Usos residenciales

Artículo 3.1.2 Remisión de la regulación normativa del desarrollo de los usos globales

La regulación de los usos globales y su desarrollo a través de los siguientes niveles de usos, pormenorizados y específicos, y de su calificación y régimen según la intensidad (principales y secundarios), el régimen de admisibilidad (obligatorios, compatibles, complementarios, exclusivos) o de titularidad (públicos, privados, en concesión administrativa), será la contenida en el PIOT, en el Título II de las Disposiciones Territoriales correspondientes, incluso respecto a las indicaciones de la Matriz de usos incorporada en la citada normativa El planeamiento general municipal y en su caso, el planeamiento de desarrollo, incluirá en sus determinaciones las correspondientes a los usos globales, articulando tales determinaciones en coherencia con la clasificación y categorización de suelo.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE COMPLEMENTARIEDAD Y COORDINACIÓN (R)

Artículo 3.2.1. Potencialidades de desarrollo económico de la comarca

Se establecen potencialidades de desarrollo económico en la comarca, que inciden con mayor particularidad en aquellos aspectos que deber ser fomentados y reforzados, y que coadyuvan a la estrategia económica comarcal, y que sirven de guía para la intervención y actuaciones de las administraciones públicas en el ámbito comarcal.

Artículo 3.2.2. Potencial agrario

Las áreas identificadas con potencial agrario representan una apuesta por la agricultura y ganadería tradicional. Son espacios de cultivo de viña, papa y plátano, que han de ser mantenidos.

Para frenar el posible declive, será necesario profesionalizar las explotaciones y vincularlas a procesos agroindustriales que permitan capturar un mayor valor añadido en la comarca.

Artículo 3.2 3. Potencialidad de desarrollo del binomio turismo – agricultura

1.- Potencial de turismo rural y equipamientos complementarios.

Se corresponde con la zona turística de la Isla Baja (ámbito de referencia turística), cuya estrategia de desarrollo turístico está establecida desde el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, y con el resto de la zona costera de la comarca.

Estas zonas de la comarca son las más adecuadas para ser soporte de la oferta turística alojativa y de establecimientos complementarios. Con respecto a la Isla Baja, los criterios y objetivos para esta zona están preestablecidos por la ordenación turística insular y a ellos se remite el presente documento.

2.- Potencial de agroturismo rural.

Uno de los objetivos de reactivación económica para la comarca es la vinculación entre la agricultura tradicional y el turismo, así como, la preservación de un entorno y estilo de vida eminentemente rural.

Estas zonas de la comarca se consideran los idóneos para la implantación de establecimientos especializados en agroturismo y turismo rural en entornos agrícolas.

Se deberá establecer una vinculación con las zonas de gran calidad paisajística y/o ecológica, que las hace susceptible de un aprovechamiento turístico-recreativo en un marco de gran protección del medio natural. Son áreas detectadas como de alta calidad ambiental que albergan masas vegetales y ecosistemas de gran interés, y que representan un potencial turístico rural especializado en agricultura-naturaleza.

Estas zonas también están relacionadas a un ámbito natural más amplio que queda fuera de la comarca, y que en cuyo territorio no se genera un rendimiento económico,

pero es necesario para atraer actividad económica a otras áreas (áreas que albergan equipamientos turísticos, proveedores de servicios diversos al visitante, etc.).

3.- Potencial de turismo cultural.

El potencial de turismo cultural se dispone para los principales núcleos urbanos de de la comarca que poseen un casco histórico declarado Bien de Interés Cultural.

Dichos núcleos presentan cualidades suficientes para consolidarse dentro de la comarca como referentes de interés turístico-cultural, reforzando la estrategia diferencial del modelo turístico de la comarca dentro del ámbito insular.

4.- Potencial de Enoturismo

El potencial de ecoturismo se desarrolla mediante la creación de una red de enoturismo comarcal, cuyos componentes principales deben ser los que se exponen a continuación:

- El aprovechamiento de la infraestructura agrícola existente. Se refiere a las propias fincas cultivadas, fundamentalmente aquellas que conforman conjunto de bancales por su calidad visual, conducciones de aguas tradicionales como la red de tajeas, canales, majones, etc.
- Consolidar la red de bodegas existentes y las de nueva creación que se van integrando en la Denominación de Origen Ycoden-Daute-Isora, modernizando sus instalaciones. Las reformas deben construirse con las características de la arquitectura tradicional o concebirlas con arquitectura integrada en el paisaje, con vegetación. Potenciar las visitas guiadas, la venta de vinos, degustaciones, servicio de restaurante con los productos de la comarca, asistencia a catas, jornadas de iniciación a la cata, cursos de especialización para la elaboración del vino, etc.

Artículo 3.2.4. Potencialidad de desarrollo industrial y del binomio agricultura-industria

1.- La especialización industrial de la comarca se basa en la potenciación de espacios y actividades que, de forma planificada, dimensionada y orientada a una fun-

cionalidad específica, configuren una estructura equilibrada del suelo industrial en el ámbito comarcal

2.- Se distinguen como elementos impulsores de la actividad industrial, los siguientes:

- Eje industrial comarcal Icod – Buen Paso. Este eje de desarrollo industrial ubicado en el entorno urbano más importante de la comarca, con perspectivas de mejorar sensiblemente la accesibilidad a través de la nueva vía, el cierre del anillo insular, de alta capacidad, se constituye como la principal zona de desarrollo industrial de la comarca y un espacio de preferente localización de un polígono industrial comarcal, en relación directa con la ubicación de un Centro de Transportes Comarcal, las actividades que se desarrollen en el Puerto de Garachico y en el Centro Sociosanitario del Norte.
- Eje agroindustrial La Guancha-San José. La vinculación de la producción agraria de la zona con procesos industriales de transformación de los productos es uno de los objetivos de reactivación económica que se promueve desde este plan territorial. El eje agroindustrial La Guancha-San José presenta unas características adecuadas para la localización de este tipo de actividades, coadyuvando a la reactivación económica de los respectivos municipios.

Artículo 3.2.5. Sobre la promoción de la agricultura ecológica.

- 1.- Se deberá fomentar la difusión de las técnicas de cultivo mediante la promoción de cursos, seminarios y congresos concretos dedicados al tema para la formación, implantación y mantenimiento de las explotaciones.
- 2.- Asimismo se deberá fomentar la incorporación de las explotaciones de medianías con prácticas cercanas a las producciones de carácter ecológico, al “Consejo Regulador de la Denominación de Agricultura Ecológica”.

Artículo 3.2.6. Sobre el mantenimiento de paisajes agrícolas tradicionales.

Se desarrollarán programas de recuperación de suelos agrícolas abandonados de interés ecológico o paisajístico y de reintroducción de cultivos adecuados para su mantenimiento.

En el marco de tales programas se adoptarán medidas tales como incentivos para la restauración de los bancales, mantenimiento de los cultivos herbáceos tradicionales de secano e implantación de arbolado en bordes de fincas.

Artículo 3.2.7. Potencialidad de los núcleos.

1.- Se define como potencialidad de los núcleos urbanos a los efectos del presente PTPO, aquellas características que hacen de un núcleo de la comarca el adecuado desarrollo de determinada actividad o uso global

2.- En el presente documento se identifican tipo de potencialidades asociadas a los distintos núcleos y que son los siguientes:

- Potencial Residencial y Turístico.
- Potencial Residencial y Turístico-Agrícola
- Potencial Residencial y Agro-Industrial
- Potencial Residencial

3.- El desarrollo de los núcleos integrantes del sistema estarán vinculados a los usos derivados de su “potencialidad” que se establece de forma pormenorizada en el capítulo 6 de las presentes normas.

CAPÍTULO 3. PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL (D)

Artículo. 3.3.1. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1.- Los elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural, ya sea mediante procedimiento expreso o por ministerio de la ley, quedan sometidos al régimen de protección que se establece al efecto en la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico.

2.- La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la inmediata suspensión de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y aquellos efectos y medidas preventivas dispuestos legalmente.

3.- Los bienes declarados de interés cultural de titularidad privada quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de Tenerife reconocido en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 3.3.2. Protección cautelar de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos

1.- El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en el Catálogo de Protección de los Planes Generales de los municipios de la comarca o en otro instrumento de planeamiento, deberá aportar estudio de-tallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

2.- El estudio citado en el apartado anterior constituye condición previa y preceptiva para admitir a trámite la licencia urbanística pertinente o el proyecto de urbanización

y las conclusiones de la declaración de impacto se incluirán como condicionantes de la autorización o licencia.

CAPÍTULO 4. COORDINACIÓN DEL PLANEAMIENTO (R)

Artículo 3.4.1. Criterios de coordinación territorial de la ordenación urbanística

1.- El planeamiento general de cada uno de los municipios de la comarca tenderá a reconducir el consumo excesivo de suelo para urbanizar y edificar, determinando como prioridad frente a la clasificación de nuevo suelo urbanizable, la colmatación de los vacíos existentes en suelo urbano consolidado y el desarrollo de las unidades de actuación y sectores urbanizables ya delimitados en el planeamiento, a través de la aplicación de las medidas y procedimientos legalmente establecidos para la edificación forzosa de solares por sustitución del propietario, en las áreas que se determinen, y de impulsar la gestión urbanística del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ya clasificado como tal.

2.- En los suelos urbanizables no sectorizados diferidos de uso global residencial que en su caso estén determinados por el planeamiento general, se condicionará la sectorización, en su caso, a determinación obligatoria de destinar a Vivienda Protegida al menos el 30% de la superficie neta total de las parcela para uso residencial y el 35% de la superficie edificable máxima de uso residencial y del aprovechamiento urbanístico, garantizando además que el número de viviendas protegidas es como mínimo el 30% del total de viviendas previsto o permitido.

3.- Los Ayuntamientos de la comarca, en aplicación de las Directrices de Ordenación General de Canarias, deberán desarrollar el patrimonio público de suelo como instrumento básico de intervención pública en el mercado, destinando a viviendas de protección el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, que en ningún caso será menor del 10%, y ampliando dicho patrimonio mediante la utilización de los res-

tantes mecanismos legalmente establecidos, como la reserva de suelo para su adquisición con tal destino o la delimitación de áreas de preferente adquisición pública sujetas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración.

Artículo 3.4.2. Ámbitos de coordinación

En los ámbitos de coordinación reflejados en el capítulo correspondiente de la Memoria del Documento de ordenación, se deberán atender las recomendaciones realizadas en cada una de ellas fichas elaboradas según el problema detectado y el supuesto concreto de que se trata. Para ello, el Cabildo Insular instará a los Ayuntamientos afectados, siguiéndose para ello las actuaciones de coordinación interadministrativa según lo dispuesto en el artículo 1.0.8 de las presentes Normas y en la legislación aplicable.

Artículo 3.4.3. Protección del territorio y medidas ambientales

1.- El planeamiento general y el de desarrollo prohibirá la edificación en los bordes de los barrancos y de los acantilados, salvo cuando se determine expresamente en la ordenación y siempre respetando las servidumbres y condiciones determinadas legal y reglamentariamente y en los instrumentos de ordenación general y territorial de rango superior.

2.- El planeamiento general y el de desarrollo establecerán medidas específicas ejecutables y determinarán condiciones ambientales efectivas y concretas para la protección del medio natural, rural y urbano.

3.- El planeamiento general dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior.

4.- Los proyectos que incidan sobre los suelos de los espacios residuales vacíos y los suelos rústicos de protección territorial deberán contener las determinaciones precisas sobre su mantenimiento en cultivo o su revegetación, así como su adecuación ambiental y asegurar las debidas condiciones de limpieza.