

MEMORIA.

.1

Conveniencia y oportunidad de la formulación del plan general de ordenación.

El plan general de ordenación se formula para cumplir lo dispuesto en el punto 1 de la disposición transitoria 2ª del TR-DL 1/2000. Además, es conveniente y oportuno para actualizar la ordenación urbanística y para adaptar el planeamiento general actual a las directrices de ordenación general y del turismo y al plan insular de ordenación.

.2

Documentos que integran el plan general de ordenación.

.2.0

Documentos anteriores.

Información urbanística

La información y los estudios de información complementaria se redactaron en 1999¹.

Se refieren a:

- .1 Medio físico².
- .2 Demografía³.
- .3 Medio urbano.
- .4 Agricultura y ganadería en las medianías⁴.
- .5 Sistema viario, tráfico y aparcamientos⁵.

Avance

El avance se redactó en 1999⁶ y se expuso al público en 2000, con el contenido siguiente:

- .1 Problemática de la ordenación.
- .2 Objetivos de la ordenación.
- .3 Examen y análisis de las diferentes alternativas.
- .4 Justificación del modelo de desarrollo y descripción de la ordenación general propuesta.
- .5 Descripción de la ordenación general propuesta.

Los objetivos, el estudio de las alternativas y la ordenación propuesta constituyen una excelente primera aproximación a la ordenación final.

.2.1

Documento 1: Informe previo.

A mediados de 2001 el Ayuntamiento contrató la redacción del documento de aprobación inicial con el equipo actual. En Agosto de 2001 se redactó un informe previo, toma de contacto con las

1 Estos documentos fueron dirigidos por las arquitectas Dña. Ana María Zurita Expósito y Dña. María Pía Oramas González.

2 Redactado por el biólogo D. Manuel Angel Vera Galván.

3 Redactado por la arquitecta Dña. Araceli Carnicero Peinado.

4 Redactado por los ingenieros agrónomos D. Carlos Arnau Díaz-Llanos y Dña. Aránzazu Hernández Dorta.

5 Redactado por Trazas Ingeniería: los ingenieros de caminos, canales y puertos D. Emilio J. Grande de Azpeitia y D. Daniel García Mederos.

6 Redactado por las arquitectas Dña. Ana María Zurita Expósito y Dña. María Pía Oramas González.

características territoriales, sociales y económicas, el planeamiento y los problemas de gestión urbanística del municipio. Este informe desarrolla el contenido siguiente:

- .1 Síntesis de la información urbanística.
- .2 Información urbanística complementaria.
- .3 Planeamiento vigente y en tramitación.
- .4 Diagnóstico.
- .5 Incidencia del plan insular de ordenación de Tenerife.
- .6 Esquema de estructura general.

Los objetivos, el modelo y el esquema normativo matizan y desarrollan lo previsto en el avance.

.2.2

Documento 2:

Informe de sugerencias.

Expuesto al público el avance, se presentaron 263 escritos con 274 sugerencias, la mayor parte en Redondo (77), El Empalme-La Mancha (29), Icod-casco (24), La Centinela (13) y Las Charneacas (13). Teniendo en cuenta la población y la problemática de cada ámbito, las zonas más conflictivas fueron por una parte las áreas de ensanche potenciadas por la variante Norte: El Empalme-La Mancha, La Centinela y Las Charneacas; por otra, los núcleos más recientes y sobre todo Redondo, en donde parece claro que hubo una contestación organizada.

Del total de 274 sugerencias, se informaron favorablemente 126 (46%), se atendieron en parte 26 (9%) y se descartaron en principio 116 (42%). El informe técnico se redactó en Septiembre de 2001.

.2.3

Documento 3:

PGO apto para aprobación inicial, versión 1.

La primera versión del documento completo del PGO fue aprobada inicialmente el 24/11/2003.

.2.4

Documento 4:

Trámites de consulta y participación derivados de la primera aprobación inicial.

Sometido el PGO a los trámites de consulta y participación ciudadana, se recibió el informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación y los borradores de informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio; y un total de 3.013 alegaciones. El documento 4, finalizado en Diciembre de 2004, contiene el informe del equipo redactor sobre cada uno de los escritos. 239 alegaciones (8%) se limitan a manifestar su acuerdo con la ordenación propuesta. 81 (3%) no pueden informarse por distintos motivos. En cuanto al resto, se informan favorablemente 1.139 (38%), se atienden en parte 522 (17%) y se descartan 1.032 (34%).

.2.5

Documento 5:

PGO apto para aprobación inicial, versión 2.

Las modificaciones a introducir en el documento como consecuencia de las alegaciones estimadas no eran sustanciales, porque no modificaban la estructura general proyectada. Sin embargo, el número de pequeñas modificaciones era significativo. Este fue el motivo principal de que se acordara la segunda aprobación inicial y la nueva exposición pública de los trabajos. Por otra parte, la DGU había cambiado de criterio en cuanto a la exclusión (del ámbito de ordenación) de los espacios naturales protegidos. El nuevo criterio fue incluirlos y, por lo tanto, ampliar el ámbito de la ordenación, lo que es obvio que constituía modificación sustancial, con lo que la nueva aprobación inicial fue inevitable. La segunda versión del documento completo del PGO fue aprobada inicialmente el 16/09/2005.

2.6

Documento 6:

Trámites de consulta y participación derivados de la segunda aprobación inicial.

Sometido el PGO (v2) al trámite de consulta, no emitió informe ninguno de los organismos de la Administración. Durante el trámite de participación ciudadana se recibieron 923 alegaciones. El documento 6, finalizado en Junio de 2006, contiene el informe del equipo redactor sobre cada uno de los escritos. 6 alegaciones no aluden a las disposiciones normativas del PGO y 14 no pueden contestarse por distintos motivos. En cuanto al resto, se informan favorablemente 318 (34%), se atienden en parte 177 (19%) y se descartan 408 (44%).

.2.7

Documento 7:

PGO apto para las aprobaciones provisional y definitiva.

El documento 7 fue aprobado provisionalmente el 12/06/2006. El 10/11/2006 la COTMAC acordó aprobar una parte del PGO, con correcciones que no requieren información pública, y suspender el resto, porque las correcciones a introducir sí la requieren.

.2.8

Documento 8:

Texto refundido 1, versión 1.

Parte del PGO con aprobación definitiva y correcciones según el acuerdo de la COTMAC del 10/11/2006.

Recibida el acta de la COTMAC el 25/01/2007, el texto refundido se terminó de redactar en Abril de 2007, subsanando (en opinión del Ayuntamiento) los reparos indicados en la parte A del acuerdo.

La parte suspendida (tanto la suspendida por la COTMAC como la que se suspendía en este documento del PGO para evitar incoherencias) afectaba al **3,95%** del término municipal.

La versión 1 del texto refundido 1 del PGO fue aprobada por el Ayuntamiento el 30/10/2007.

.2.9

Documento 9:

Parte del PGO con aprobación definitiva suspendida.

Adecuación al acuerdo de la COTMAC del 10/11/2006.

En Julio de 2006 se redactó la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida, que fue aprobada inicialmente el 30/10/2007 y se expuso al público desde Diciembre de 2007 a Marzo de 2008.

.2.10

Documento 10:

Texto refundido 1, versiones 2 y 3.

Parte del PGO con aprobación definitiva y correcciones según el acuerdo de la COTMAC del 10/11/2006.

En Marzo de 2008 la DGU estudia el documento 8 y encuentra errores o diferencias de interpretación del acuerdo de la COTMAC, que al parecer obligan a una corrección más amplia que lo recogido de forma expresa en el acta. Hay que suspender 71 Ha más y la subsanación obliga a redactar esta segunda versión del texto refundido 1 del PGO.

En Junio de 2008 la DGU aporta una copia del informe del Cabildo Insular al documento 7 (el informe no fue entregado en su día) para hacer posible la corrección de las observaciones del apartado 3.3 del mismo.

En el nuevo texto refundido, la parte suspendida (tanto la suspendida por la COTMAC como la que se suspende en este documento del PGO para evitar incoherencias) se amplía hasta el **5%** del término municipal.

(De la existencia de nuevos ámbitos suspendidos se derivará la necesidad de formular una segunda versión del, o quizás un anexo al documento 9 del PGO, repitiendo o completando la aprobación inicial y la exposición pública del mismo.)

.3

Análisis del acuerdo de la COTMAC del 10/11/2006. Parte A. Correcciones que se introducen.

(Se ha indicado al equipo redactor la conveniencia de que este apartado 3 no figure como parte de la memoria expositiva. Sin embargo, la motivación de los cambios introducidos desde el inicio del trámite de aprobación definitiva -por qué queda lo que queda del PGO proyectado por el Ayuntamiento- no se entiende con la claridad necesaria si no se parte del mismo.)

El trámite de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos se desarrolló como sigue:

27/10/2006 Ponencia Técnica.

Tuvo por objeto estudiar los informes técnico y jurídico y aprobar el informe-propuesta de la Ponencia. (Los informes técnico y jurídico no tienen por qué remitirse previamente al Ayuntamiento y, aunque es costumbre hacerlo, en este caso no se remitieron.) En la Ponencia se discutió el informe técnico (no, en cambio, el informe jurídico, que no llegó a leerse) y se aprobaron los términos del informe-propuesta que, junto con los informes y el acta, habría de remitirse a los miembros de la COTMAC.

10/11/2006 Pleno de la COTMAC.

El examen del asunto se limitó a la exposición⁷ de un extracto del informe-propuesta y a su aprobación. Ninguno de los miembros del Pleno solicitó la lectura íntegra del informe ni de otras partes del expediente. El asunto no fue debatido.

25/01/2007 Acta de la COTMAC del 10/11/2006.⁸

El acta amplía el contenido del acuerdo, añadiendo reparos no discutidos y reparos que habían sido descartados por la Ponencia Técnica.

01/03/2007 Notificación del acuerdo al Ayuntamiento.

Según el acta, la COTMAC aprueba una parte del PGO, con correcciones que no requieren información pública, y suspende el resto, con correcciones que sí la requieren. En muchos puntos (tanto en el acta como en el informe-propuesta de la Ponencia Técnica y los informes técnico y jurídico) se obvia la motivación, en otros se excede la competencia del órgano por razón de la materia o del territorio y otros son de cumplimiento imposible; pero el objeto de este apartado no es discutir estos aspectos, sino exponer los reparos y la forma de subsanarlos, cuando son subsanables.

A continuación se expone, en la columna de la izquierda, la copia textual del acta (OBSERVACIONES DE LA COTMAC) y en la de la derecha, los comentarios (COMENTARIO) y la forma en que se subsanan (CORRECCION NECESARIA).

⁷ Por el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental Don José Antonio Rodríguez González.

⁸ Firmada por Don Eduardo Ángel Risueño Díaz, Secretario accidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

.A

Parte del PGO aprobada definitivamente, con correcciones que no requieren nuevo trámite de información pública.

.A1

Observaciones derivadas del expediente administrativo.

.A11

Derivadas del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 30 de junio de 2006, que resulta ser favorable, condicionado a la subsanación e incorporación de las observaciones que constan en el cuerpo del mismo.

El Consejo Insular de Aguas aportó el 28/02/2008 un nuevo informe, referido al documento 9, pero que alude a los contenidos del documento 8 del PGO. El CIA comienza manifestando su discrepancia y oponiéndose al acuerdo de la COTMAC DEL 10/11/2006 en todos los aspectos en los que, en opinión de sus técnicos, el PGO incumple lo dispuesto en el Plan Hidrológico Insular; entiende que, puesto que el PHI se deriva de la Ley 12/1990 de Aguas, de acuerdo con el artículo 33.5 del Reglamento de Procedimientos, sus determinaciones tienen carácter vinculante.⁹

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
	.0 Corrección necesaria: CORREGIR LA NORMA OE 1-8, ACTUALIZANDO LA REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN, REGLAMENTACIÓN, NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.
.1 <i>Que el Plan General defina las <u>Vías Generales de Drenaje de Alta Capacidad que sean tributarias de la escorrentía generada por los suelos urbanizados</u> (y por lo tanto sin capacidad de infiltración) hacia los cauces principales, admitiéndose las soluciones soterradas.</i>	.1 La red de drenaje de alta capacidad viene a coincidir con la red de cauces públicos/catalogados y privados/no-catalogados del inventario provisional que figura como anexo al informe del CIA. La mayor parte o la totalidad de estos cauces se ha mantenido libre de edificación, bien como suelo rústico (normalmente de protección hidrológica) o bien como espacio libre en asentamientos rurales, suelo urbano y suelo urbanizable. En general, el suelo rústico con protección hidrológica delimitado en el PGO es mucho más amplio que el exigido en el informe del CIA. Corrección necesaria: COMPROBAR LOS CAUCES INDICADOS Y EN SU CASO INTRODUCIR LAS CORRECCIONES QUE SEAN NECESARIAS. VALORAR LA CONVENIENCIA DE REDUCIR EL SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.
.1a Las vías generales de drenaje de alta capacidad se representan en el plano OP-04. En el segundo informe, el CIA reconoce que están representadas, pero dice que hay que prever una categoría de suelo específica o bien su calificación como sistema general adscrito. La categorización no es posible, porque las vías generales de drenaje son tributarias de la escorrentía generada por los suelos urbanizados y, por lo tanto, discurren por suelo urbano y urbanizable; y en estas clases de suelo el TR no prevé las categorías adecuadas. Por lo demás, discurren por el viario y, en consecuencia, forman parte de los sistemas.	
.2 <i>La Normativa del Plan General debe incluir la obligatoriedad de que las figuras de desarrollo del Plan General dispongan soluciones de Drenaje Territorial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces, bien directamente, o a través de Vías Generales de Drenaje de Alta Capacidad.</i>	.2 Corrección necesaria: AÑADIR LA CONDICION INDICADA EN LA NORMA OP 1-8. En el segundo informe del CIA esta condición se considera resuelta.

⁹ Esta interpretación es discutible. El PHI no es un instrumento legal ni reglamentario de desarrollo de la Ley 12/1990, sino un instrumento de ordenación territorial que se formula cumpliendo lo dispuesto en la misma, que además tiene o tendría que cumplir el resto de las disposiciones legales, en particular el texto refundido de las leyes de ordenación del territorio y medio ambiente de Canarias.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.3 Que se represente gráficamente la totalidad de los ejes de la Red de Drenaje Territorial así como las Vías Generales de Drenaje de Alta Capacidad que el Plan General proponga para su reconocimiento inequívoco en todas las clases de suelo <u>dentro de la Estructura General del Territorio y la Ordenación Pormenorizada.</u></p>	<p>.3 Corrección necesaria: AÑADIR UN PLANO CON EL ESQUEMA DE LA RED DE DRENAJE TERRITORIAL Y LAS VIAS GENERALES DE DRENAJE DE ALTA CAPACIDAD.</p>
<p>Según el segundo informe del CIA, el plano OP-4 recoge sólo los cauces principales, pero no los ramales secundarios. Conviene aclarar que el inventario oficial que aporta es posterior a la primera versión del texto refundido y que la diferencia el inventario oficial y el provisional empleado en el PGO se reduce a un grupo de ramales secundarios que discurren por el ENP Acantilados de La Culata, que por lo tanto, según la COTMAC, no pueden representarse. Desde la segunda versión del texto refundido, los ejes de la red de drenaje (y de las vías generales de drenaje de alta capacidad) se incorporan también a todos los planos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada; y se recategorizan los cauces y ramales secundarios que discurren por suelo rústico de protección económica.</p>	
<p>.4 Que se complete el articulado de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural para SUELO RUSTICO en la forma que sigue: "En aquellos suelos rústicos de cualquier categoría que sean atravesados por cauces hidráulicos: .a) Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros –a ambos lados del cauce- como servidumbre de acceso al mismo. .b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular."</p>	<p>.4 Corrección necesaria: AMPLIAR LA NORMA OE 5-5 AÑADIENDO LAS CONDICIONES INDICADAS. En el segundo informe del CIA esta condición se considera resuelta.</p>
<p>.5 Que se complete el articulado de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural para SUELO URBANIZABLE en la forma que sigue: "En aquellos suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos: .a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo. .b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan</p>	<p>.5 Corrección necesaria: AÑADIR UNA NORMA OE 4-7 CON LAS CONDICIONES INDICADAS. En el segundo informe del CIA esta condición se considera resuelta.</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>Hidrológico Insular.”</p> <p>.c) Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).</p> <p>.d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbanizable, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar –si fuere procedente- los extremos anteriores, tanto en el nivel del Plan Parcial o Especial como en el de su ejecución material mediante Proyecto de Urbanización.</p> <p>.e) En el Suelo Urbanizable se podrá proponer la canalización de los cauces, para un período de retorno de 500 años (T=500), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.”</p>	
<p>.6</p> <p>Que se complete el articulado de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural para SUELO URBANO en la forma que sigue: “En aquellos suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos:</p> <p>.a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando –con carácter indicativo- como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes.</p> <p>Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.</p> <p>.b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.</p> <p>Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.”</p> <p>.c) Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres de Protección de Barrancos que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).</p> <p>.d) En el caso de que los cauces hidráulicos sean de titularidad no pública, las figuras de desarrollo de la ordenación urbanística en el ámbito municipal, dentro del suelo urbano, podrán proponer el reajuste geométrico de las trazas y/o la canalización del cauce, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien deberá aprobar –si fuere procedente- los extremos anteriores.</p> <p>.e) En el Suelo Urbano se podrá proponer la canalización de los cauces, para un período de retorno de 500 años (T=500), estando tales actuaciones sujetas a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas. La superficie de los cauces deberá considerarse como Espacios Libres de Protección de Barrancos.”</p>	<p>.6</p> <p>Corrección necesaria: AÑADIR UNA NORMA OE 3-6 CON LAS CONDICIONES INDICADAS. En el segundo informe del CIA esta condición se considera resuelta.</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p><i>.7</i> Que el Plan General establezca mediante disposición específica la obligatoriedad de elaborar un Plan Especial de Determinación de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua en el marco municipal, el cual deberá contar con un informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular.</p>	<p><i>.7</i> Corrección necesaria: AÑADIR LA CONDICION INDICADA EN LA NORMA OP 1-8. CORREGIR LA NORMA OP 1-9, AÑADIENDO LA PREVISIÓN DE PLAZO MÁXIMO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN.</p>
<p>Según el segundo de informe del CIA, la corrección es correcta, pero el plazo máximo no debe referirse a la formulación del plan especial de ordenación, sino a su aprobación definitiva. Esta nueva condición no es necesaria: los plazos máximos de tramitación están regulados en el Reglamento de Procedimientos.</p>	
<p><i>.8</i> Que se introduzca en las Determinaciones Normativas del Plan General la exigencia de redes de riego separadas de las de abasto urbano.</p>	<p><i>.8</i> La obligación de proyectar redes separadas de riego y abasto urbano es una determinación propia de ordenanzas municipales de edificación y urbanización y, como tal, no puede establecerse en el PGO (TR 40.3; observación A12.4). Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>El segundo informe del CIA insiste en esta condición, que es de cumplimiento imposible, porque contradice lo dispuesto en el artículo 40.3 del TR y el propio acuerdo de la COTMAC. Sin perjuicio de lo anterior, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que el PGO puede incluir este tipo de normas al menos en algunos casos (en concreto, en lo que se refiere a las observaciones A11.11 y A11.13). El mismo criterio es aplicable a este caso y la norma solicitada por el CIA se añade a la OP 1-6 del PGO.</p>	
<p><i>.9</i> Que se incluya en la documentación del Plan General las Infraestructuras de Captación y Transporte de Agua.</p>	<p><i>.9</i> Algunas infraestructuras están dentro de un espacio natural protegido que, según el punto E2 del acuerdo de la COTMAC, tiene que clasificarse y categorizarse como suelo rústico de protección natural (TR DT 5ª). La ordenación pormenorizada completa –más allá de esta determinación– es competencia del planeamiento ambiental (TR 22.1; observación A5.2). Corrección necesaria: AÑADIR UN PLANO CON EL ESQUEMA DE LA RED DE CAPTACIÓN Y TRANSPORTE DE AGUA, EXCEPTO LA QUE DISCURRE POR ENP.</p>
<p>El segundo informe del CIA dice que la representación en el plano OP-6 es incompleta. En efecto, faltan las infraestructuras que se ubican en ENP que, según la COTMAC, no pueden representarse.</p>	
<p><i>.10</i> Debe incluirse en la documentación del Plan General la Estación Desaladora de Aguas Salobres (EDAS) Icod-1: Altos de Icod como parte del Sistema Comarcal de Desalinización de Agua Potable.</p>	<p><i>.10</i> La EDAS Icod-1 está dentro de un espacio natural protegido que, según el punto E2 del acuerdo de la COTMAC, tiene que clasificarse y categorizarse como suelo rústico de protección natural (TR DT 5ª). La ordenación pormenorizada completa –más allá de esta determinación– es competencia del planeamiento ambiental (TR 22.1; observación A5.2). Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>El segundo informe del CIA insiste en la necesidad de representar la EDAS Icod-1, que está en ENP y, según la COTMAC, no puede representarse.</p>	
<p><i>.11</i> Que se introduzca en las Determinaciones Normativas del Plan General la obligatoriedad de la reserva de 1 m³/residente. Los diferentes sectores que se vayan a crear en suelo urbanizable deberán cumplir por separado esta reserva volumétrica.</p>	<p><i>.11</i> La exigencia de una reserva de 1 m³/residente es una determinación propia de ordenanzas municipales de edificación y urbanización y, como tal, no puede establecerse en el PGO (TR 40.3; observación A12.4). Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>El segundo informe del CIA insiste en esta condición, que es de cumplimiento imposible, porque contradice lo dispuesto en el artículo 40.3 del TR y el propio acuerdo de la COTMAC. Sin perjuicio de lo anterior, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que el PGO puede incluir este tipo de normas al menos en algunos casos; en concreto, en lo que se refiere a las observaciones A11.11 y A11.13. La norma solicitada por el CIA se añade a la OP 1-7 del PGO.</p>	

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
.12 <i>Que se introduzca en las Determinaciones Normativas del Plan General la exigencia de un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de POLÍGONOS INDUSTRIALES y su ampliación. Los citados suelos industriales a desarrollar se dotarán de la adecuada reserva de almacenamiento de agua.</i>	.12 La exigencia de la reserva de almacenamiento de agua es una determinación propia de ordenanzas municipales de edificación y urbanización y, como tal, no puede establecerse en el PGO (TR 40.3; observación A12.4). Corrección necesaria: AÑADIR LA CONDICION INDICADA (EXCEPTO LA EXIGENCIA DE LA RESERVA DE ALMACENAMIENTO) EN LA NORMA OP 1-8. En el segundo informe del CIA esta condición se considera resuelta.
.13 <i>Que se introduzca en las Determinaciones Normativas del Plan General la exigencia de proyectar redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas.</i>	.13 La obligación de proyectar redes separativas de alcantarillado es una determinación propia de ordenanzas municipales de edificación y urbanización y, como tal, no puede establecerse en el PGO (TR 40.3; observación A12.4). Corrección necesaria: NO PROCEDE.
El segundo informe del CIA insiste en esta condición, que es de cumplimiento imposible, porque contradice lo dispuesto en el artículo 40.3 del TR y el propio acuerdo de la COTMAC. Sin perjuicio de lo anterior, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que el PGO puede incluir este tipo de normas al menos en algunos casos; en concreto, en lo que se refiere a las observaciones A11.11 y A11.13. La norma solicitada por el CIA se añade a la OP 1-6 del PGO.	
.14 <i>Que se de solución técnica a las aguas residuales de la zona de La Vega para posibilitar su incorporación al sistema de saneamiento y su depuración y reutilización en la EDAR de Icod de los Vinos.</i>	.14 La solución técnica pasa por atravesar con conducciones de alcantarillado el Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata, posibilidad que está prevista en el apartado 7.10 de la memoria del PGO. Pero esta determinación es competencia del plan especial que ordena dicho espacio (TR 22.1; observación A5.2). Corrección necesaria: NO PROCEDE.
.15 <i>En lo referente a las afecciones del Proyecto de Desdoblamiento con variante de la carretera C-820 en el Tramo de Icod de los Vinos, a la Red de Drenaje Superficial del Territorio así como a las Infraestructuras que forman parte del Patrimonio de este Organismo se seguirán las disposiciones contenidas en el Informe Sectorial evacuado por este Consejo Insular de Aguas sobre ese asunto en concreto.</i>	.15 El informe sectorial que se cita no se acompaña. En cualquier caso, se trata de una observación sobre un proyecto concreto y no es materia del PGO. Corrección necesaria: NO PROCEDE.

.A12

Derivadas del contenido del informe jurídico, emitido en el expediente respecto a la normativa de ordenación estructural y pormenorizada.

El informe jurídico¹⁰ recuerda (1) la forma de tramitar los PGO; (2) los antecedentes del PGO de Icod de los Vinos; (3) la suficiencia del contenido de la documentación: *La documentación remitida se ajusta a los requisitos establecidos en el artículo 15 del Decreto 129/2001, de 11 de junio...*; (4) la necesidad de que el PGO se adapte al TR-DL 1/2000, Ley 19/2003 y Decreto 150/2002; (5) la descripción del ámbito de ordenación; (6) el contenido del PGO en fase de aprobación definitiva; (7) la ordenación estructural propuesta, (10) el catálogo de inventario arquitectónico municipal y (11) la aplicación de la Ley 9/2006: La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el día 20 de julio de 2006, acordó declarar ... *la inviabilidad de la obligación de elaborar y aprobar la Evaluación Ambiental*. Los puntos (8) y (9) exponen los reparos a la ordenación estructural y pormenorizada que se analizan a continuación.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
.1 <i>Se debe justificar la adecuación de los usos permitidos en el</i>	.1 La memoria puede ampliarse para justificar con más detalle

¹⁰ El informe jurídico está firmado por Doña Carmen Neri Cordobés Sánchez, Jefa de Sección de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>Suelo Rústico con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación referidas a cada una de las áreas de ordenación homogénea, ...</p>	<p>la adecuación al PIO de los usos permitidos en suelo rústico. También es conveniente simplificar la regulación de los usos, que en el PGO está dispersa o reiterada en distintas normas. Corrección necesaria: AMPLIAR EL ANEXO 9.1 DE LA MEMORIA Y JUSTIFICAR LA ADECUACION AL PIO DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO RUSTICO. ELIMINAR EL ANEXO DEL CAPITULO OP-2. EN SU CASO, CORREGIR LAS NORMAS OP-5. SIMPLIFICAR LAS NORMAS OP 2-6 A OP 2-14. CORREGIR LA NORMA OE 5-6, REDUCIÉNDOLA A LOS USOS GLOBALES.</p>
<p>.1 continuación: así como la posibilidad de autorizar en suelo rústico los usos de galería comercial, restaurante [y] local comercial de gran entidad; considerando que se debe considerar como equipamiento estructurante y valorarse en la correspondiente ficha, supeditando los criterios dimensionales a los funcionales.</p>	<p>.1 continuación: El PGO no permite en suelo rústico usos comerciales <u>de gran entidad</u>. No permite grandes centros comerciales, sino locales comerciales grandes (definidos según la norma 1.4.2.7.2 del PIO). No es lo mismo. El informe ha interpretado mal la norma OP 2-12. Los restaurantes, galerías comerciales y locales comerciales grandes se permiten sólo en los asentamientos rurales (y en el suelo rústico de protección territorial, si se legitiman mediante PAT), porque estas tres modalidades de uso terciario existen de hecho en los asentamientos rurales de Icod. Según la norma PIO 3.8.3.2.6, que se aplica a los asentamientos rurales, "la calificación de usos dotacionales, las propuestas de infraestructuras y de servicios, <u>e incluso la regulación sobre el resto de usos ajenos al suelo rústico (terciarios, de ocio, etc) será establecida por los planes</u> teniendo en cuenta la existencia de viviendas y la posibilidad de un determinado (y limitado) desarrollo residencial, pero nunca de modo tal que se fomente indirectamente ese desarrollo, para evitar la pérdida de su carácter rural y no dificultar el logro de los objetivos de consolidación y expansión de los núcleos urbanos." La regulación de estos usos en el PGO cumple lo previsto en el PIO, porque el Ayuntamiento entiende que estos usos no fomentan el desarrollo de los asentamientos (de otro lado imposible, teniendo en cuenta el criterio de delimitación). De todas formas, los usos "grandes restaurantes" y "galería comercial" tienen que suprimirse para cumplimentar la observación B1-3; y para evitar discusiones en este punto, también pueden prohibirse los locales comerciales grandes. Los que existen quedarán en situación de fuera de ordenación. Corrección necesaria: CORREGIR LAS NORMAS OP 5-12 Y OP 5-13: <input type="checkbox"/> Terciario: PROHIBIR LOS LOCALES COMERCIALES GRANDES, LAS GALERIAS COMERCIALES Y LOS GRANDES RESTAURANTES.</p>
<p>.2 El Régimen de Fuera de Ordenación previsto en la norma OE-9 para los grados 2 y 3 no se ajusta a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que no permite con carácter general las obras de consolidación y ampliación.</p>	<p>.2 El régimen del TR 44.4.b se aplica sólo de forma subsidiaria y, al estar la norma en el PGO, no es aplicable (TR 44.a). No obstante, Corrección necesaria: CORREGIR LA NORMA OE 1-9.</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.3 Respecto a los Convenios Urbanísticos que se indica en la Memoria del Plan General, y que se detallan en la Ordenación Pormenorizada (La Cucaracha, San Marcos) que formarán parte de las disposiciones normativas del Plan. No constan en el expediente los Convenios Urbanísticos ni se acredita que se hayan tramitado conforme al procedimiento establecido en el artículo 237 del TRLOTCyENC, por lo que se debe excluir cualquier determinación que implique que los mismos ostentan el carácter de disposición normativa del PGO.</p>	<p>.3 El informe tiene razón. Corrección necesaria: NORMATIVA: ELIMINAR CUALQUIER REFERENCIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS NO TRAMITADOS.</p>
<p>.4 Se incluyen con carácter transitorio normativa relativa a condiciones de urbanización y edificación, incumpliendo lo establecido en el artículo 40 del TRLOT, que señala que los instrumentos de planeamiento no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas de forma genérica o específica.</p>	<p>.4 El informe tiene razón. Además, parece razonable eliminar las condiciones de edificabilidad de proyectos que tengan que legitimarse mediante PAT y CT. Corrección necesaria: ELIMINAR CUALQUIER NORMA (AUN TRANSITORIA) QUE REGULE DETERMINACIONES PROPIAS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. ELIMINAR LAS CONDICIONES DE EDIFICACION QUE AFECTEN A INTERVENCIONES QUE DEBAN LEGITIMARSE MEDIANTE PAT O CT.</p>
<p>.5 Se debería incluir en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado la opción expresa por el sistema de ejecución privada o pública, y en este último caso, especificar concretar el sistema elegido, determinación que sí se recoge en la normativa estructural del Plan General.</p>	<p>.5 El hecho de que esta determinación se traslade a las fichas de sectores y ámbitos es razonable y mejora el documento. Corrección necesaria: INCLUIR LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN EN LAS FICHAS DE SECTORES Y ÁMBITOS.</p>
<p>.6 La posibilidad establecida en la normativa de ordenación pormenorizada relativa a que mediante estudios de detalles se pueda modificar la delimitación de zonas y subzonas y las alturas de referencia, incumple con el contenido del artículo 38 del TRLOT, por lo que se debe suprimir del documento.</p>	<p>.6 Según el artículo 38 del TR, los ED pueden reajustar alineaciones. Por lo tanto, pueden reajustar o alterar o modificar los límites de las zonas y subzonas. El informe tiene razón en lo que se refiere a las alturas de referencia que, además, no deben estar en el plan (observación A12-4).. Corrección necesaria: ELIMINAR LA REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LAS NORMAS OP 3-5 Y OP 4-2.</p>
<p>.7 La Determinación OP 5-12.4 deberá eliminar la referencia del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los Asentamientos Rurales, por cuanto el artículo 60 de Texto Refundido sólo prevé el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano.</p>	<p>.7 Primera aproximación: El TR 60 no prevé <u>ni prohíbe</u> el aprovechamiento urbanístico en los asentamientos rurales; y cabe entender que el punto 4 se refiere también a los ámbitos o unidades de referencia que se delimiten en los asentamientos rurales. Segunda aproximación: En TR 62.3 y 62.4 se prevé la posibilidad de que en suelo rústico exista “aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento”. Aprovechamiento “en edificación” y “aprovechamiento urbanístico” parecen ser la misma cosa. Tercera aproximación: En los asentamientos rurales pueden delimitarse unidades de actuación (TR 97.b) y pueden realizarse parcelaciones urbanísticas (TR 81.1 y TR 83.2); y, según el TR 84.2.b, uno de los objetos de las reparcelaciones urbanísticas es “la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento”. Lo mismo dice el RGE 30.1, que además añade como objeto “la adjudicación al Ayuntamiento ... de fincas o parcelas resultantes ... en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde”. Cuarta aproximación: Según RGE 21.2, las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales son unidades de referencia para la gestión urbanística; y según RGE 22.3, en estas unidades de actuación se aplican las disposiciones legales sobre</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
	condiciones y aprovechamiento urbanístico . Por todo lo anterior, creemos que en este punto el informe jurídico está equivocado. Sin perjuicio de lo anterior, Corrección necesaria: SUPRIMIR LAS NORMAS OP 5-12.4 Y OP 5-12.5.
Según el informe jurídico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) ¹¹ , todas las deficiencias del apartado A12 están subsanadas.	

.A2
Generales.¹²

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<i>.1 Aportar, a una escala adecuada, una visión conjunta de la ordenación estructural incorporando la toponimia, de forma que defina e identifique el modelo adoptado.</i>	<i>.1</i> El reparo de la COTMAC se basa en la observación DO del informe técnico, que dice que la presentación de la ordenación estructural en el PGO es confusa, porque se hace distinguiendo en planos diferentes las clases de suelo, las categorías de suelo urbano, urbanizable y rústico y los sistemas generales. De hecho, la presentación del PGO sigue punto por punto lo indicado en el TR 32.2.A, y entendemos que mezclar en un único plano las distintas determinaciones que pide la Ley no mejora, sino empeora, la claridad de la exposición. Pero lo más sencillo es corregir la documentación gráfica. Corrección necesaria: SUSTITUIR EL CONJUNTO DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL POR UN PLANO UNICO CON TODAS LAS DETERMINACIONES (INCLUIR LA TOPONIMIA).
La primera versión del texto refundido incluía este plano único (OE-1) que, para poder representar la ordenación a una escala legible, se dividía en distintas hojas. El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que el conjunto del término municipal debe representarse en una hoja.	
<i>.2 Justificar, en función del crecimiento poblacional previsto, la ocupación del suelo como urbanizable y urbano no consolidado de uso residencial, y en función de la intensidad y capacidad (100m²t=3,3 habitantes) cuantificar el mismo, con un margen de flexibilidad moderado, recomendándose no superar 2,5 veces el crecimiento previsto para la temporalidad del Plan General.</i>	<i>.2</i> Este reparo se basa en la observación PO del informe técnico, que parte del límite máximo de densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (12.000 m ² t/Ha y 400 hab/Ha) y de ahí deduce un ratio legal de 3,3 habitantes por cada 100 m ² de uso residencial. La COTMAC lo limita aún más, porque obliga a considerar 3,3 habitantes por cada 100 m ² de cualquier uso. En el TR 36.1, la edificabilidad máxima se aplica a todos los usos compatibles con el residencial (comercial, industrial, de equipamiento y otros). La equivalencia entre edificabilidad máxima de todos estos usos y densidad poblacional máxima para determinar una densidad mínima de cálculo es cuando menos aventurada. ¹³ Aunque se refiriera al uso residencial, el ratio de 3,3 hab/100m ² no es ni siquiera razonable, porque las viviendas tienen más de 100 m ² como promedio y porque, según los datos oficiales del INE y el ISTAC, la proporción entre habitantes y viviendas es del orden de 2,5 hab/viv, con tendencia a decrecer. Esperar que aumente en un 32% durante los próximos 10 años es irracional.

¹¹ Redactado por Don Luis Gutiérrez Herreros.

¹² Las observaciones restantes son las del informe técnico, suscrito por el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental Don José Antonio Rodríguez González.

¹³ El TR 36 limita por un lado la edificabilidad y por otro la densidad poblacional. Son límites que no guardan relación entre sí. En unos casos limita más la edificabilidad y en otros la densidad poblacional (depende de la proporción entre el uso residencial y el resto de los usos admisibles en el ámbito). Los límites dobles o múltiples son habituales en las normas urbanísticas. Por ejemplo: la edificabilidad de una parcela puede limitarse con un coeficiente de edificabilidad máxima, o estableciendo la ocupación máxima y la altura máxima, o exigiendo retranqueos a lindero o definiendo un área de movimiento. A veces se aplican todos estos límites a la vez y se entiende que los proyectos deben cumplirlos todos. Esto no quiere decir que los límites estén relacionados. En el ejemplo, el coeficiente de edificabilidad no es función del retranqueo mínimo, porque distintas parcelas tienen forma y dimensiones diferentes.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
	<p>En cuanto a la recomendación final, tanto en la Ponencia Técnica como en el Pleno de la COTMAC el ponente fijó el margen de flexibilidad máximo en 3 veces el crecimiento previsto.</p> <p>Corrección necesaria: CALCULAR LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE A RAZON DE 3,3 HAB/M² DE USO RESIDENCIAL.</p>
<p>Según el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1)¹⁴, debe recuperarse la estimación de población del documento 7 del PGO. La población máxima del año horizonte 2006 tiene que ser necesariamente 30.000 habitantes, sin considerar los datos de población del ISTAC más recientes.</p>	

.A3

Desde el punto [de vista] ambiental.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.1 <i>Mantener la clasificación como Suelo Rústico de Protección Hidrológica en todo el recorrido del Barranco que discurre por en el entorno de la zona de Peniche, tomándose como referencia para el dominio público como mínimo, y con carácter indicativo, una anchura de cinco metros a ambos lados del eje del barranco, en tanto se procede al deslinde del dominio público hidráulico.</i></p>	<p>.1 Se trata de un tramo canalizado entre edificios existentes. La corrección implica dejarlos fuera de ordenación.</p> <p>Corrección necesaria: CORREGIR LOS PLANOS DE OE Y OP SEGÚN LO INDICADO.</p>
<p>En la primera versión del texto refundido se dibujó el cauce con 10m de ancho, dejando en fuera de ordenación sólo una parte de los edificios preexistentes por entre los que discurre el cauce actual, que está canalizado. No obstante, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental exige (en el informe técnico al documento 8) que se afecte a 5m a cada lado del eje del canal, es decir, que se afecte a todos los edificios.</p>	
<p>.2 <i>Recategorizar cada tramo de nuevos viarios estructurantes recogidos en el plano de Sistemas Generales OE-8 según los valores reales descritos en la memoria de información y los documentos previos (Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico de Protección Paisajística) y superponer un Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras con el objeto de definir esta zona como de reserva, según establece el artículo 55 del TRLOTG.</i></p>	<p>.2 El plano OE-8 va a integrarse en un plano único, con el resto de la ordenación estructural, para cumplimentar la observación A2-1.</p> <p>La corrección afecta a los planos de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.</p> <p>Corrección necesaria: CORREGIR LOS PLANOS DE OE Y OP SEGÚN LO INDICADO.</p>
<p>En el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) este reparo se declara subsanado.</p>	
<p>.3 <i>Suprimir la vía más cercana a la costa, que se encuentra dentro de la franja de 500 metros, que se detalla en el plano de sistemas Generales OE-8, dentro del Suelo Rústico de Protección Territorial de El Riquel. El Suelo afectado por el L.I.C. condiciona la implantación de los Sistemas Generales.</i></p>	<p>.3 Este reparo se basa en la observación CA-3 del informe técnico antedicho, que presupone el incumplimiento de la DOG 57.4.</p> <p>El punto 4 de la DOG 57.4 habla de la ocupación de la línea del litoral por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias (y por suelo urbano, suelo urbanizable y asentamientos rurales). Al prohibir nuevas ocupaciones, la DOG 57.4 se refiere sólo a estas grandes infraestructuras.</p> <p>Esta interpretación (que es a la que se llegó en la última comisión de seguimiento) viene a coincidir con lo dispuesto en el artículo 45.3 del Reglamento de la Ley de Costas.</p> <p>Admitiendo que la limitación sea aplicable, no afecta sólo a la vía que está más cerca de la costa, sino a las dos proyectadas.</p> <p>Corrección necesaria: ELIMINAR LOS SISTEMAS GENERALES QUE AFECTAN AL LIC Y LOS VIALES PROYECTADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL.</p>
<p>En lo que respecta a la segunda vía (más alejada de la costa), el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que la COTMAC era consciente de que la limitación se aplicaba a las dos vías y que, siendo así, sólo obligó a cumplirla en uno de los casos. La segunda vía debe mantenerse.</p>	
<p>.4 <i>Justificar la EDAR en ITER, afectada por la Ley de Costas y la DOG 57.4, y localizarla en función de su previsión en el Plan Hidrológico Insular.</i></p>	<p>.4 En cuanto a la DOG 57.4, vale lo dicho en el punto anterior; y en cuanto a la legislación de Costas, el informe técnico en que se basa la observación de la COTMAC está equivocado. La EDAR se proyectó fuera de los primeros 20</p>

¹⁴

Redactado por el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental Don José Antonio Rodríguez González. Este informe ha sido refrendado por la Ponencia Técnica del 18/06/2008.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
	<p>metros de la servidumbre de protección y cumpliendo lo dispuesto en el artículo 95.1 del RD 1.471/1989, de 1 de diciembre.</p> <p>De todas formas, la justificación de su ubicación en el sector ITER carece de objeto, porque la COTMAC obliga a reducir este sector.</p> <p>El PHI no establece ninguna ubicación concreta. El plano 37 de saneamiento urbano (depuradoras y emisarios propuestos) es esquemático y lo único que indica es que se prevé una EDAR (D1901) <i>en algún punto del litoral</i>. El símbolo que la representa está al Este de El Riquel y al Sur del LIC de Los Acantilados.</p> <p>Corrección necesaria: LOCALIZAR LA EDAR AL ESTE DE EL RIQUEL Y AL SUR DEL LIC DE LOS ACANTILADOS.</p>
<p>En el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) este reparo se declara subsanado.</p> <p>.5 <i>Respecto al trazado del anillo insular, desarrollar un anexo que incorpore contenidos ambientales, con un nivel de detalle y profundización que se encuentre adaptado a su finalidad, escala y ámbito de aplicación, así como recoger "en planta" el previsible proyecto viario, o al menos, integrar los enlaces de Buen Paso y Las Lajas en la ordenación pormenorizada, preservando las líneas de afección de carreteras y sus enlaces, a fin de que se traduzca su incardinación en el tejido urbano circundante.</i></p>	<p>.5 El PGO analiza ya el efecto ambiental de esta actuación. (La observación parece referirse al documento de evaluación ambiental del trazado del anillo, que la DG de Carreteras nos aportó en formato .pdf para su inclusión en el PGO.)</p> <p>La planta del previsible proyecto viario no es una determinación propia del PGO, pero puede dibujarse con carácter indicativo, al menos en los enlaces de Buen Paso y Las Lajas.</p> <p>Corrección necesaria: INCLUIR COMO ANEXO A LA MEMORIA LA EVALUACION AMBIENTAL DE LA VARIANTE SUR Y DIBUJAR LA PLANTA DEL PROYECTO DE LA CARRETERA EN LOS ENLACES DE BUEN PASO Y LAS LAJAS.</p>
<p>Según el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental, el anexo incluido en la primera versión del texto refundido no está completo.</p> <p>.6 <i>Justificar ambientalmente a su escala y remitir a un Plan Especial para una mayor definición y valoración específica, el viario previsto como Sistema General de Carreteras (clave 313), entre el Club Náutico de San Marcos y el Urbanizable Playa Monís, en coordinación con las actuaciones previstas por la Dirección General de Costas para la regeneración de la Playa de Monís.</i></p>	<p>.6 La justificación ambiental a su escala tenía que incorporarse al plan especial de ordenación, que era obligatorio según lo previsto en la norma OP 2-9.2.</p> <p>Sin embargo, teniendo en cuenta los reparos A3.3 y B2.3 de la COTMAC, que obligan a eliminar dos viales de SG y a recategorizar el sector Playa de Monís como urbanizable no ordenado, lo razonable es eliminar el vial como determinación del PGO.</p> <p>Corrección necesaria: ELIMINAR ESTE VIAL.</p>
<p>En el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) este reparo se entiende subsanado.</p>	

.A4

Sistemas generales.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.1 <i>Incrementar los Sistemas Generales de Espacios Libres, hasta alcanzar los 5 m²/hab, en función de la población potencial que resulte y que al menos en Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables Residenciales, se contabilizarán a razón de 3,3 h cada 100 m². Se recomienda incluir o adscribir estos Sistemas Generales proporcionalmente a los sectores de Suelo Urbanizable o incluir, en lo posible, en U.A. contiguas de Urbano No Consolidado, ponderando la intensidad y la viabilidad económica.</i></p>	<p>.1 El ratio ¿legal? de 3,3 habitantes por cada 100 m²t se ha comentado con respecto a la observación A2.2.</p> <p>En cuanto a la superficie mínima del sistema general de espacios libres, el TR 32.2.A.7.a dice que debe calcularse en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles. La población previsible no es la potencial.</p> <p>De todas formas,</p> <p>Corrección necesaria: PROYECTAR EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE CON EL ESTANDAR LEGAL, APLICADO A LA POBLACIÓN POTENCIAL. ADSCRIBIRLO AL MENOS EN PARTE A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.</p>
<p>La primera versión del texto refundido prevé una parte del sistema general de espacios libres coincidiendo con el ámbito extractivo de El Riquel. El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que, al afectar a una propiedad particular, esta determinación debe exponerse al público y, por lo tanto, trasladarse al documento 9 del PGO.</p>	

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p><i>.2</i> <i>Recoger en un fichero la identificación de cada Sistema General con su cuantificación, usos, <u>características formales</u> (o excepcionalmente remitir a Plan Especial) su programación temporal así como su gestión. De igual manera debe procederse para los Equipamientos Estructurantes (privados o públicos patrimoniales).</i></p>	<p><i>.2</i> El fichero no es exigible con base en la legislación y reglamentación vigente, que permite remitir la caracterización de los sistemas generales a planeamiento especial (TR 41.2), tal como está previsto en la norma OP 2-9.2 del PGO. Sin perjuicio de lo anterior, puesto que lo ha exigido la COTMAC: Corrección necesaria: INCORPORAR UN FICHERO DE SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.</p>
<p>En la primera versión del texto refundido, tanto la subestación eléctrica como los transformadores se calificaban como sistema general. El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental opina que esto es correcto en lo que respecta a la subestación, pero no lo es en el caso de los transformadores. Por lo tanto, se eliminan del fichero y los situados en suelo urbano se califican como equipamiento comunitario. Además, un sistema general de espacio libre (en el extremo Norte de la nueva vía sobre el barranco del Preceptor) debe clasificarse como suelo rústico. Además, en las fichas de los sistemas generales viarios se deben añadir los datos de longitud aproximada y sección característica.</p>	
<p><i>.2 continuación:</i> <i>Los "viarios estructurantes" deberán completarse teniendo en cuenta las previsiones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en la descripción comarcal, e incorporar las determinaciones de ordenación básica de los mismos, así como corregir las deficiencias señaladas en el punto 3.3 del informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife.</i></p>	<p><i>.2 continuación:</i> Este párrafo no estaba incluido en el informe-propuesta de la Ponencia Técnica y no fue discutido ni aprobado por el Pleno de la COTMAC. Sin perjuicio de lo anterior y en cuanto a las previsiones del PIO en la descripción comarcal (norma PIO 2.2.6.4) y los planos de modelo de ordenación territorial, modelo de estructura urbana y modelo viario y de transportes: el PIO define dos corredores insulares (que están previstos en el PGO), dos ejes longitudinales comarcales (carreteras existentes que se reconocen en el PGO) y cuatro transversales, uno de ellos en el municipio. En dos de los planos discurre a lo largo del barranco de Caforiño y en otro, a lo largo del barranco del Preceptor (en el PGO se traza el último, porque el del barranco de Caforiño es inviable por diversos motivos, entre ellos porque afecta al parque del Drago). En nuestra opinión, el sistema viario proyectado en el PGO es correcto y no tiene que modificarse ni completarse. La referencia a las deficiencias señaladas en el punto 3.3 del informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife parece un error, porque, según el punto 2.4 del informe jurídico, el Cabildo de Tenerife no llegó a evacuar el informe solicitado (y, por lo tanto, aplicando el artículo 78.6 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, el informe del Cabildo debe entenderse evacuado en sentido favorable). Este presunto informe no figura en el expediente, no se discutió y la COTMAC no acordó nada al respecto; y, de existir, ni la COTMAC ni el Cabildo lo han remitido al Ayuntamiento. Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>En Junio de 2008 el Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística Occidental proporcionó al redactor del PGO una fotocopia del informe del Cabildo, haciendo posible la corrección de las observaciones del apartado 3.3 del mismo, que son las siguientes:</p>	
<p><i>... A continuación se detallan las objeciones específicas en cuanto a la funcionalidad y protección de cada una de las carreteras insulares:</i> .3.3.1 Carretera TF-5. <i>.a)</i> <i>Dado que se trata de una carretera de interés regional, el Plan deberá prohibir la construcción y consolidación de edificaciones a una distancia inferior a la establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias (25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.)</i> <i>.b)</i> <i>Los ramales de enlace de inicio y final de la variante norte,</i></p>	<p><i>.a)</i> La construcción y consolidación de estas edificaciones está prohibida ya (norma OE 1-8.4). El Servicio de Carreteras del Cabildo¹⁵ opina además que la edificación preexistente (que el PGO reconocía) debe quedar fuera de ordenación: en el TR-1 deben aparecer como ámbitos suspendidos. <i>.b)</i> El informe se refiere a la edificación preexistente, que debe</p>

¹⁵ Reunión celebrada el 13/06/2008 en el Servicio de Planes Insulares con Don Silvestre García González (Planes Insulares) y Doña Teresa Sánchez Clavero (Carreteras).

<p>tienen la consideración de carreteras convencionales, incumpliendo el Plan al permitir edificaciones a una distancia inferior a la mínima (12 metros).</p> <p>.c) El acceso al hospital del norte ubicado al este del barranco de las Animas, ha de ser eliminado, ya que no cumple las condiciones de distancia entre accesos, así como las condiciones suficientes de comodidad y seguridad, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Carreteras de Canarias.</p> <p>.d) Por los mismos motivos del punto anterior, se deberán eliminar los accesos propuestos en el margen izquierdo de la vía a la altura del núcleo de Buen Paso.</p> <p>.e) Se debe eliminar el acceso directo planteado al este de las Charnecas, ya que estos están prohibidos, tal y como establece el artículo 72 del Reglamento de Carreteras de Canarias.</p> <p>.f) La vía de servicio localizada al sur, debe cumplir los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendrá la consideración de carretera convencional debiendo unirse a la calzada principal en los enlaces o en su caso a otra vía existente. Estas uniones deben cumplir las características geométricas de trazado propias de conexión de una vía con otro viario o enlace. En el inicio de la vía, el viario municipal confluye en la de servicio a 90º, aparentemente con una sección menor que la de servicio, y sin resolver la intersección entre ambos viarios. ▪ En las franjas anexas a esta vía, se incumplen las limitaciones de la propiedad establecidas tanto para carreteras de interés regional (TF-5, 25 metros desde la arista exterior de la explanación) como para carreteras convencionales (Vía de servicio, 12 metros). ▪ El trazado, tanto en planta como en alzado, deberá discurrir aproximadamente paralelo al de la calzada principal contigua, ubicándose en la zona de servidumbre de la vía (franja de terreno delimitada interiormente por el borde de la zona de dominio público, 8 metros desde el último elemento funcional de la TF-5, y una línea paralela a la arista exterior a la explanación a 18 metros). ▪ Todos los accesos existentes en la TF5 deberán conectarse a las nueva vía de servicio. Dado que además ésta parece conectar a nivel de las dos pasarelas peatonales existentes próximas al p.k. 54+500 (6,00 – 7,00 metros sobre rasante TF5) resulta imprescindible para poder evaluar el trazado de las mismas, un estudio pormenorizado del alzado de esta vía. <p>.f) En los ramales de ambos enlaces de inicio y final de la Variante Norte de Icod de acuerdo al artículo 72 del Reglamento de Carreteras deberán eliminarse las nuevas conexiones planteadas.</p>	<p>dejarse fuera de ordenación, idem anterior. Los ramales de inicio y final son los de enlace con el futuro anillo insular. Afecta al plano OP-1, Ah-32.</p> <p>.c) Quiere decir "al Oeste" del barranco. Este acceso (que se correspondía con uno de los dos estudios de trazado elaborados por el Cabildo) ya ha sido eliminado.</p> <p>.d) Se refiere a dos viales existentes, que deben recalificarse. Afecta a los planos OP-2, Ah-32 y Ai-32.</p> <p>.e) Se refiere a dos viales existentes (plano OP-1, Ai-22). Ambos cruzan la carretera mediante puentes a distinto nivel. No son accesos directos.</p> <p>.f) La vía que en el PGO se ha denominado vía de servicio se planteó más bien como viario urbano. Sin embargo, es cierto que cumple las funciones de las vías de servicio y por lo tanto, según el Cabildo, debe considerarse "carretera convencional". Esta vía sólo se conecta con la TF-5 a través de enlaces u otras vías existentes. El trazado de las uniones es el preexistente o, en su caso, será el que determine el proyecto correspondiente (la solución concreta no se predetermina desde el PGO). En la reunión del 13/06/08 se estimó que la unión con la carretera TF-414 a San Marcos (plano OP-1, Aj-15) estaba correctamente resuelta, teniendo en cuenta que se trata de un vial urbano que bordea el casco tradicional de Icod. Quedó claro que en ningún caso había que prever una nueva rotonda. En la reunión del 13/06/08 se acordó que la línea de edificación a 25 m del borde exterior de la TF-5 no debía afectar al casco tradicional de Icod (planos OP-1, Aj-15 y Aj-21). En cuanto a la afección de 12 metros adicionales desde la vía de servicio entendida como carretera, esta franja debe aparecer en el TR-1 como ámbito suspendido. La zona de ordenanza homogénea que se califica para incluir este vial discurre paralela a la TF-5 y se ubica en su zona de servidumbre de protección. De todas formas, en la reunión del 13/06/08 se acordó incluirla entre los ámbitos suspendidos.</p>
<p>.3.3.2 Carretera TF-82. Se deberá eliminar la conexión de la Calle Hércules con la carretera TF82.</p> <p>.3.3.3 TF-342.</p> <p>.a) Los nuevos suelos industriales planteados deberán cumplir la LINEA LIMITE DE EDIFICACION que para la carretera TF342 se fija a una distancia de 12,00 metros.</p> <p>.b) Dado que estos suelos industriales generan tráfico pesado</p>	<p>Afecta al plano OP-1, Aj-15.</p> <p>.a) El informe se refiere a dos zonas I-0 preexistentes (plano OP-1, Ai-25), que deben eliminarse.</p> <p>.b) En este caso se refiere a la intersección –preexistente, que</p>

<p>resulta preciso el correspondiente estudio de tráfico para poder diseñar adecuadamente el acceso desde éstos a la carretera. En concreto el acceso planteado para resolver el suelo próximo al Barranco de Castro, no posee las características geométricas ni la visibilidad adecuada para este tipo de intersección, siendo preciso prever la reserva de suelo para disponer de una glorieta de dimensiones suficientes para tráfico pesado.</p>	<p>el PGO propone mejorar- entre el vial y la carretera (plano OP-1, Ai-31). La intersección debe resolverse con una glorieta.</p>
<p>.3.3.4 TF-366. Se prevén dos intersecciones entre el viario prolongación del Barranco del Preceptor y la carretera TF-366. Ambas intersecciones no se encuentran definidas con el suficiente grado de detalle, y a la vista de la información disponible no resuelven adecuadamente los diversos accesos que llegan a ellas.</p>	<p>La primera intersección (plano OP-1, Bb-22) es la del proyecto del anillo. No puede modificarse. En la segunda (plano OP-1, Ba-22) conviene reservar suelo para resolver la intersección con una glorieta.</p>
<p>.3.3.5 TF-373. En el núcleo de La Vega, se plantea una travesía. Se debería completar la información de la misma al entrar en el municipio de Garachico, para poder evaluar el trazado completo.</p>	<p>Se refiere a la travesía (plano OP-1, Bc-13) propuesta y proyectada por el Cabildo. Es obvio que desde el PGO de Icod no se puede condicionar su trazado en el municipio vecino. En cualquier caso, la técnico del Servicio de Carreteras del Cabildo no tiene conocimiento de la misma y opina que debe añadirse a los ámbitos suspendidos.</p>
<p>.3.3.6 TF-414. .a) El nuevo suelo residencial planteado próximo al p.k. 0+500 debe cumplir la distancia de la línea límite de edificación de 12,00 metros debiendo además realizarse el acceso por el viario municipal.</p>	<p>.a) El informe se refiere al antiguo sector Ensanche de San Felipe Norte (plano OP-1, Ai-21), que está en un ámbito suspendido.</p>
<p>.b) La glorieta planteada en el p.k. 1+500 debe desplazarse de manera que recoja todos los accesos que interseccionan en la carretera máxime, cuando en las cercanías a ésta, se plantea un nuevo viario (Las Chamecas).</p>	<p>.b) Se refiere a un vial preexistente de acceso a una zona urbanizada (plano OP-1, Ai-21), que debe suprimirse, sustituyéndolo por el que preveía el documento 7 del PGO.</p>
<p>.c) El acceso previsto en el p.k. 1+700 no dispone de las características geométricas ni de la visibilidad requerida debiendo ser eliminada la citada conexión, dado que la accesibilidad al sector queda garantizada con el nuevo viario situado al norte y que conecta con el núcleo de San Marcos próximo al Club Náutico.</p>	<p>.c) Se refiere a la entrada al antiguo sector Playa de Monís (plano OP-1, Ah-15), que está en un ámbito suspendido.</p>
<p>.3.3.7 VIA DE ACCESO AL HOSPITAL DEL NORTE .a) Dado que se trata de la vía de acceso a un hospital ésta debe tener la consideración de vía rápida. Por ello, y atendiendo al artículo 72 del Reglamento de Carreteras de Canarias ya mencionado, y al ser una carretera de nueva creación NO SE AUTORIZARÁ el acceso directo de las propiedades colindantes. Por ello se debe suprimir la conexión del suelo industrial y terciario planteado en las proximidades del inicio de esta vía.</p>	<p>.a) El suelo industrial y terciario en cuestión, antiguo sector ITER (plano OP-1, Ah-31) está en un ámbito suspendido.</p>
<p>.b) Dada la extensión de este suelo industrial y la imposibilidad de conexión a la TF5 o la vía de acceso al Hospital del Norte, se deberá reestudiar la conexión ya existente al ramal de enlace de inicio de la Variante Norte de Icod.</p>	<p>.b) Idem anterior.</p>
<p>.3.3.8 ANILLO INSULAR OESTE .a) La información disponible del Anillo Insular es muy escasa, por lo que resulta complicada su evaluación. Al igual que en el resto de las carreteras deben aparecer representadas las franjas de protección de la futura autovía así como de sus elementos funcionales (enlaces, ramales de enlace...con categoría de carretera convencional):</p>	<p>.a) Las franjas de protección están representadas en la documentación gráfica del PGO.</p>
<p>.b) Se desconoce como se van a resolver los enlaces o intersecciones entre las diferentes carreteras insulares y el Anillo Insular en el tramo que éste discurre por el municipio de Icod.</p>	<p>.b) Los enlaces previstos en el PGO reproducen los del proyecto de la carretera.</p>
<p>.c) Dado la categoría de este viario, no deben ser clasificados</p>	<p>.c) De acuerdo con lo hablado en la reunión del 13/06/08,</p>

<p>como urbanos o industriales los terrenos de sus bordes, máxime cuando no se está respetando la línea límite de edificación y cuando se desconoce las diferencias de cota de la futura autovía respecto estos terrenos.</p> <p>.d) Dada la importancia de esta vía en la estructuración viaria, el plan debería plasmar el trazado de la misma con mayor grado de detalle.</p>	<p>procede revisar el trazado eliminando en su caso la edificación preexistente en las franjas de servidumbre de protección, tanto de la autovía (30,00 m) como de enlaces y ramales de enlace (12,00 m), incluyéndola en los ámbitos suspendidos.</p> <p>.d) En la reunión del 13/06/08 se aclaró que en el PGO no se representan las vías, sino las zonas de ordenación homogénea que las contienen; y se entendió suficiente la representación gráfica actual.</p>
--	---

**.A5
Suelo rústico.**

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.1 En atención a las determinaciones del PIOT, las reservas de suelo para extracción de áridos "Cerrogordo" y "Riquel" (A.D. 3.5.2.3) a desarrollar mediante Plan Territorial Parcial (D. 3.5.2.6), han de adoptar la categoría de Suelo Rústico "de protección minera" para la ordenación de la explotación de los recursos minerales, así señalado por el documento PORN/PIOT.</p> <p>Sin embargo, respecto a Riquel y el entorno de protección territorial, el PGO le da determinaciones para su desarrollo mediante PAT, por lo que se debe conjugar la adecuación de este instrumento de ordenación al PTP, puesto que su desarrollo es posterior a la restauración morfológica de la antigua explotación.</p>	<p>.1 La delimitación de los ámbitos extractivos del PIO es indicativa: "Tales perímetros podrán ajustarse en los planes de desarrollo ... siempre que se mantenga la unidad territorial y física de los elementos orográficos". En cuanto a la delimitación del ámbito El Riquel, conviene tener en cuenta que, de acuerdo con el PIO, afecta a los núcleos residenciales de Las Charnecas, San Felipe y San Marcos. Según el acuerdo de la COTMAC, todos los ámbitos extractivos deben desarrollarse con Planes Territoriales Parciales; que, como es lógico, deben cumplir lo dispuesto en el PIO. Así, el ámbito extractivo de El Riquel se prevé para la extracción de piedra (PIO 3.5.2.3) y el ámbito de Cerrogordo está sometido a las condiciones específicas del punto 5.2 del anexo 1 del título 3: "Esta ubicación se considera como una reserva para un hipotético agotamiento de los recursos en los restantes emplazamientos autorizados. Por ello la puesta en explotación de este enclave queda condicionada al previo agotamiento de recursos de los restantes ámbitos de extracción de picón."</p> <p>El PTP de El Riquel debe justificar de forma exhaustiva su efecto ambiental, teniendo en cuenta que, según el PIO, "el impacto ambiental que la extracción provoca en la zona es considerable, más aún, teniendo en cuenta que se sitúa en primera línea de costa, sobre un acantilado al lado del núcleo de San Marcos" y que se estima una reserva de 5 millones de metros cúbicos; a lo hay que añadir la cercanía del LIC.</p> <p>El PTP debe cumplir también los usos finales de cara a su restauración y las condiciones que debe cumplir la explotación para adecuar su morfología a estos usos, que deben determinarse en el planeamiento municipal: el PGO o, en su caso, los planes que lo desarrollen (PIO: punto 8.2 del anexo 1 del título 3).</p> <p>Corrección necesaria: CLASIFICAR Y CATEGORIZAR LOS AMBITOS EXTRACTIVOS SEÑALADOS EN EL PIO COMO SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN MINERA, CONDICIONAN-DO SU DESARROLLO:</p> <p><input type="checkbox"/> EN CERROGORDO, A LA APROBACIÓN PREVIA DEL PTP Y A LA JUSTIFICACIÓN DEL AGOTAMIENTO DEL RECURSO (PICON) EN LOS RESTANTES EMPLAZAMIENTOS AUTORIZADOS POR EL PIO, ASI COMO A LA APROBACIÓN PREVIA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN QUE LEGITIME LA EJECUCIÓN DE LA VIALIDAD EXTERIOR QUE SEA NECESARIA.</p> <p><input type="checkbox"/> EN EL RIQUEL, A LA APROBACION PREVIA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGO QUE DETERMINE LAS CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR LA EXPLOTACIÓN Y LA RESTAURACIÓN POSTERIOR (CON BASE EN LOS USOS FINALES PREVISTOS EN EL PGO), ASI COMO DEL PTP CORRESPONDIENTE Y EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN QUE LEGITIME</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
	LA EJECUCIÓN DE LA VIALIDAD EXTERIOR QUE SEA NECESARIA.
En el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) este reparo se entiende subsanado.	
.2 <i>Recategorizar (salvo el Urbano vigente) como Suelo Rústico de Protección Natural el Suelo Rústico de Espacios Naturales, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 5ª del TRLOTG, correspondiendo al específico Instrumento de Planificación del Espacio Natural apreciar otras categorías ya sean de Protección Cultural, Protección de Infraestructuras, etc.</i>	.2 Corrección necesaria: ELIMINAR LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN CULTURAL (YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, CENTRO HISTORICO Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL) Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
En cuanto a la delimitación del suelo urbano de Las Canales, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental exige que sea idéntica a la de las Normas Subsidiarias, sin reinterpretar el límite con base en la edificación preexistente.	
.3 <i>Derivar a un Plan Especial, que recoja las determinaciones del PORN específico, la ordenación del diseminado existente en el suelo del ámbito LIC Cueva del Viento, prestando especial atención al saneamiento y usos permisibles en la zona.</i>	.3 Teniendo en cuenta que la COTMAC obliga a redelimitar todos los asentamientos rurales del término eliminando la edificación dispersa, no parece razonable que la edificación dispersa en el interior del LIC Cueva del Viento sea la única que se considere. Sin embargo, el PORN aprobado la permite. Esta contradicción puede resolverse aplicando el régimen de fuera de ordenación. Corrección necesaria: REMITIR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AMBITO LIC CUEVA DEL VIENTO A UN PEO. LA EDIFICACIÓN DISEMINADA PREEXISTENTE DEBE MANTENERSE FUERA DE ORDENACIÓN.

.A6
Suelo urbano.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
.1 <i>Los Suelos clasificados como Urbanos, en la categoría de No Consolidado, y que provienen de Suelos Urbanizables con Plan Parcial aprobado (UA3, UA 4, UA 20), y sin la urbanización completa, mantendrán la clasificación de Suelo Urbanizable, categorizándose como Sectorizado Ordenado en ejecución, manteniendo o no la ordenación y ámbitos de gestión anterior.</i>	.1 Los planes parciales aprobados con urbanización completa son Las Almenas, La Magalona y sector 10. El sector 5 está urbanizado y edificado en parte. La parte sin urbanizar debe pasarse a suelo urbanizable sectorizado ordenado. Corrección necesaria: RECLASIFICAR Y CATEGORIZAR LA PARTE NO URBANIZADA DEL SECTOR 5 COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.
El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental entiende que, con independencia de la existencia de zonas urbanizadas, los sectores 5 y 10 (denominación de las NS) tienen que clasificarse y categorizarse como suelo urbanizable sectorizado ordenado.	
.2 <i>Al considerarse cada Unidad de Actuación como "Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado", ninguna de ellas puede superar el coeficiente de 1,20 m²/m²s (art. 36.12. TRLOTG).</i>	.2 Este reparo afecta a seis ámbitos que el PGO llama de poca entidad. que sobrepasan este límite (TR 36.1.a.2), y al ámbito 19-Cementerio, que está en la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. Corrección necesaria: SUSTITUIR LOS AMBITOS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN Y CORREGIR LA EDIFICABILIDAD DEL ANTIGUO A19.
En el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) este reparo se entiende subsanado.	
.3 <i>Eliminar la UA 14, ya que no aporta ningún espacio público, y su ordenación no mejora el acceso al Parque del Drago, por lo que debe mantenerse la ordenación del Plan vigente, hasta la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.</i>	.3 Corrección necesaria: ELIMINAR EL AMBITO A-14.
El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental indica que el ámbito A-14 no debe reclasificarse como suelo rústico, sino categorizarse como suelo urbano consolidado, con la ordenación de las Normas Subsidiarias de 1992. Pero esto no es posible, porque las NS-1992 proyectan una nueva calle que, si se limita al A-14, no tendría salida por ninguno de los extremos; la calle en sí no es viable, porque afecta al drago de San Antonio y por razones de pendiente. Además es innecesaria. Se opta por considerar el ámbito A-14 suspendido, a estudiar con el documento 9.	
.4 <i>Justificar los incrementos de edificabilidad que supone el reconocimiento por el Plan General de los edificios fuera de</i>	.4 El artículo 34.c del TR no prohíbe que la edificabilidad residencial sea mayor que 12.000 m ² /Ha (1,20 m ² /m ² s),

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.												
<p>ordenación en las NN.SS., Casco Histórico, y los procedentes del incremento de alturas en edificios contiguos en dicho ámbito del planeamiento anteriormente vigente; la intensidad edificatoria resultante de uso residencial será menor de 12.000 m²/Ha (Art. 34.c), ...</p>	<p>sino aumentar la edificabilidad en áreas en las que en la actualidad hay más de 1,20 m²/m²s de edificación con uso residencial. Lo que hay que determinar es si la superficie construida residencial actual del ámbito de las NS del casco histórico es mayor o menor que este límite. Si es menor, la edificabilidad puede aumentarse, incluso por encima de 1,20 m²/m²s; y si es mayor, no.</p> <p>Calcular la superficie construida con uso residencial en el centro de Icod lleva demasiado tiempo, y es preferible emplear un método indirecto. Hemos medido la superficie total del ámbito de referencia y la superficie de cada una de las zonas de ordenación homogénea del PGO (excepto viario, espacio libre, equipamiento, dotación y zonas sin edificabilidad). Multiplicando por la edificabilidad máxima de cada zona, calculamos la edificabilidad máxima permitida. De esta cifra hay que descontar una parte de la edificabilidad de las plantas bajas (que suele tener uso no residencial; hay que recordar que el centro de Icod es un área con alta intensidad comercial¹⁶). El resto de las plantas bajas y altas tiene uso predominante –aunque no exclusivo-residencial.</p> <table border="0" data-bbox="834 801 1394 943"> <tr> <td>Superficie del ámbito de referencia</td> <td>477888 m²s</td> </tr> <tr> <td>Superficie zonas con edificación residencial</td> <td>230672 m²s</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad máxima total</td> <td>673853 m²t</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad p.bajas uso no residencial</td> <td>-152174 m²t</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad neta residencial</td> <td>< 521678 m²t</td> </tr> <tr> <td></td> <td>< 1,09 m²/m²s</td> </tr> </table> <p>La edificabilidad residencial prevista en el PGO es algo mayor que la existente en la actualidad, que puede estimarse en torno a 1,00 m²/m²s (en cualquier caso <1,20 m²/m²s). Por lo tanto, el PGO puede aumentarla.</p> <p>Es posible que la edificabilidad que permitían las NS fuera mayor que 1,20 m²/m²s (sobre todo, si se considera la excepción que permitía plantas adicionales en las esquinas; defecto que había sido corregido en el PGO de forma drástica); pero, aunque se tomara esta referencia, sería irrelevante: el PGO no estaría aumentando, sino disminuyendo la edificabilidad media del ámbito.</p> <p>...</p> <p>Corrección necesaria: INCLUIR UN ANEXO CON EL CALCULO DETALLADO.</p>	Superficie del ámbito de referencia	477888 m ² s	Superficie zonas con edificación residencial	230672 m ² s	Edificabilidad máxima total	673853 m ² t	Edificabilidad p.bajas uso no residencial	-152174 m ² t	Edificabilidad neta residencial	< 521678 m ² t		< 1,09 m ² /m ² s
Superficie del ámbito de referencia	477888 m ² s												
Superficie zonas con edificación residencial	230672 m ² s												
Edificabilidad máxima total	673853 m ² t												
Edificabilidad p.bajas uso no residencial	-152174 m ² t												
Edificabilidad neta residencial	< 521678 m ² t												
	< 1,09 m ² /m ² s												
<p>De acuerdo con la indicación del Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental, se añade el plano que ha servido de base al cálculo detallado.</p>													
<p>.4 continuación: sin perjuicio del contenido del informe de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, en el ámbito del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, no pudiendo alterar las alineaciones existentes, dentro del mismo.</p>	<p>.4 continuación: Según el punto 2.4 del informe jurídico, el Cabildo de no llegó a evacuar informe. Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>												
<p>De acuerdo con el informe técnico al documento 8 del PGO de los artículos 29 a 35 de la Ley 4/1999. Se especifica en las</p>	<p>(TR_1, v1) procede especificar en normativa la aplicabilidad de las normas OE 3-7, OE 4-8 y OE 5-10.</p>												
<p>.5 Las Unidades de Actuación delimitadas “llamadas de escasa entidad”, no deben considerarse “Actuaciones Aisladas” (Art. 145) en atención a la Disposición Transitoria Segunda 5 (TR LOTENC, D.L. 1/2000, Modificada por Ley 1/2006, de 7 de febrero), que no señala esa “denominación”, sino que exceptúa (transitoriamente hasta el reglamento) “si se justifica de forma motivada” la reducción de estándares del Art. 36, hecho que no se justifica.</p>	<p>.5 Corrección necesaria: ESTUDIAR CADA CASO, INTRODUCIENDO LAS CORRECCIONES NECESARIAS.</p>												
<p>.6 El uso turístico en la modalidad Hotel Ciudad o similar, debe circunscribir su localización al Área de Centralidad o de negocio que se delimite (3.2.2 y 3 del Plan Territorial Turístico). No puede ser extensivo a todo el Suelo Urbano</p>	<p>.6 El PTE permite otras localizaciones, además de las áreas de centralidad que se delimiten en su caso (PTE 3.2.2.a), por ejemplo en el núcleo principal de Icod (PTE 3.2.2.b), los BIC (PTE 3.2.2.c) y otras (PTE 3.2.2.d).</p>												

¹⁶ Considerando sólo el comercio minorista, la intensidad comercial en 2003 era de 18,6 comercios por 1.000 habitantes. El promedio en Canarias era 13,6.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
Consolidado. Se recomienda limitarlo al Casco Histórico, y al eje Calvario-Buen Paso.	En cualquier caso, Corrección necesaria: LIMITAR EL USO TURÍSTICO EN LA MODALIDAD HOTEL CIUDAD O SIMILAR AL NÚCLEO PRINCIPAL DE ICOD Y AL EJE CALVARIO-BUEN PASO.
Esta limitación se introdujo en la norma OP 2-13.2 del documento 8 del PGO (TR_1, v1). Sin embargo, el informe técnico de este documento dice que "se requiere delimitar estos ámbitos o circunscribirlos al Suelo Urbano Consolidado". La última posibilidad nos parece contradictoria con el acuerdo de la COTMAC y se opta por la descripción literal de los límites del área de negocio en la norma citada.	
.7 En el Suelo Urbano Las Canales, la categorización y ordenación pormenorizada del mismo, debe tener carácter transitorio, hasta que el Plan Especial del espacio la convalide o la sustituya. (Disposición Transitoria 5ª 4 y 5 TRLOTENC D.L. 1/2000).	.7 El carácter transitorio de la ordenación pormenorizada de Las Canales se indica en la memoria del PGO, pero puede ser conveniente reiterarlo en la normativa. Corrección necesaria: ESPECIFICAR EN LA NORMATIVA EL CARÁCTER TRANSITORIO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS CANALES.
El informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1) dice lo que sigue: El Suelo Urbano de Los Canales, la categorización y la ordenación pormenorizada debe tomar carácter transitorio, hasta que el Plan del Espacio Natural lo consolide o sustituya. Si bien se dice que tal aseveración consta en la Memoria, "no se dice dónde". Se mantiene incluso la Unidad de Actuación Los Canales como Suelo Urbano No Consolidado "Ordenado" 121, cuando debería ser 122 (No Ordenado), en tanto no se apruebe el Plan del Espacio. Se entenderá transitoria la ordenación de las NN.SS. con los requisitos legales. El Plan General no puede establecer otras determinaciones de ordenación e intensidades de los mismos. Debe corregirse la ficha 121, eliminándola de la ordenación y derivándola a lo que establezca el Plan Especial, tampoco la programación.	La "aseveración" consta en el subapartado "Espacios naturales protegidos" del apartado 7.2 de la Memoria y en las normas OE 1-2.2 y OE 1-6 de la normativa de ordenación estructural. En cuanto a la categoría prevista: Este núcleo cuenta con ordenación pormenorizada completa (puesto que se mantiene con carácter transitorio la vigencia de las Normas Subsidiarias, que la establecen). Por lo tanto, la unidad de actuación está en suelo urbano no consolidado "ordenado" [121], no [122] (no ordenado). La categoría prevista en el PGO es correcta. En cualquier caso, para evitar interpretaciones erróneas, se opta por no hacer referencia a la categorización de dicho ámbito.

.A7
Aprovechamiento urbanístico.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
.1 Se requiere justificar la adopción de "coeficientes" de homogenización, que deberá hacerse de forma razonada, y establecerse para cada uso y para cada tipología edificatoria, por separado (Art. 60.2 y 3). El coeficiente de Viviendas de Protección debe ser inferior a (1), a efecto de favorecer el interés social y su equiparación con la Vivienda Libre (Ejm: 0,7 VPO ≈ 1 VL) y penalizar aquellas tipologías de mayor consumo de suelo. Los coeficientes de "uso y tipología característica" no son procedentes, al ser un concepto del "aprovechamiento tipo" ya desaparecido. Tampoco los de reconstrucción o rehabilitación, al no ser un uso ni una tipología. Por el contrario, sí deben ponderarse los usos: Comercial-terciario, Industrial y Equipamiento privado, en relación al residencial.	.1 La mayor parte de las determinaciones que se exigen está ya en el PGO y algunas afirmaciones son falsas, pero no vale la pena discutir las. Lo único importante es que, según la COTMAC, debe favorecerse el uso de vivienda protegida y debe penalizarse la tipología de edificación aislada, mientras que en el PGO se favorecían los usos predominantes proyectados y se penalizaban los usos distintos. Los dos criterios pueden ser lógicos y, en cualquier caso, no son incompatibles. Corrección necesaria: ESTABLECER: <input type="checkbox"/> COEFICIENTES DE USO (CONSIDERANDO LA VIVIENDA PROTEGIDA COMO USO ESPECIFICO DISTINTO DEL RESIDENCIAL, CON LA PROPORCION 0,7-1 INDICADA). <input type="checkbox"/> COEFICIENTES DE TIPOLOGIA (PENALIZAR LA TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN AISLADA). <input type="checkbox"/> COEFICIENTES DE CADA SECTOR Y CADA AMBITO (EN FUNCION DE SU SITUACIÓN DENTRO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL). <input type="checkbox"/> EN AMBITOS CON ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA, COEFICIENTES DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS. PONDERAR ESTOS COEFICIENTES Y AJUSTAR EL RESULTADO (CUANDO SEA PRECISO PARA CONSEGUIR UNA VALORACIÓN RELATIVA MAS ADECUADA) PARA CALCULAR LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
En su informe sobre la primera versión del texto refundido del PGO, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental consideró que la justificación de los coeficientes era insuficiente. En la versión actual se consideran, para los coeficientes de uso, todos los usos admisibles y la relación entre los respectivos precios de venta; y para los coeficientes de tipología (cada uso admite distintas tipologías), la relación entre los costes de construcción. En la Ponencia Técnica del 18/06/08, el Jefe de Sección afirmó que la justificación de los nuevos coeficientes es ahora correcta.	
.2 <i>Se requiere recalcular todos los aprovechamientos globales y medios de los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados y "Sectores" de Suelo Urbanizable. El Suelo "No Sectorizado" no tiene aprovechamiento urbanístico; su valoración se asimila al Suelo Rústico, en tanto la modificación del Plan no delimite el Sector, y señale las condiciones para su desarrollo (Art. 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, Régimen del Suelo y Valoración, en relación con el Art. 69 del Texto Refundido, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo LOTENC).</i>	.2 En lo que se refiere al suelo urbanizable, la observación debe cumplimentarse con la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. Corrección necesaria: RECALCULAR LOS APROVECHAMIENTOS GLOBAL Y MEDIO DE LOS AMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
En su informe sobre la primera versión del texto refundido del PGO, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental dice que los aprovechamientos "se establecen", es decir, se han calculado de nuevo. Sin embargo, indica que el ámbito de suelo urbanizable "sector 5" es de régimen transitorio. Es cierto: los ámbitos "sector 5" y "sector 10" están en régimen transitorio y no intervienen en el cálculo de aprovechamientos a estos efectos.	
.3 <i>El aprovechamiento asignado para Vivienda de Protección Oficial, en atención al mínimo del 20% del aprovechamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, de uso residencial, debe recalcularse en atención al punto anterior y justificar la mayor acumulación en los Sectores de Buen Paso y El Lomo, sin garantizar mediante convenio esa mayor exigencia respecto a otros, o bien otorgarle una compensación equitativa de mayor intensidad edificatoria ponderada por un uso de interés social, recomendando no superar el 50% a efectos de diversificar el tejido social.</i>	.3 En lo que se refiere al suelo urbanizable, la observación debe cumplimentarse con la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. En la parte del PGO aprobada no puede justificarse el cumplimiento de la proporción mínima. En cualquier caso, Corrección necesaria: RECALCULAR EL APROVECHAMIENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOS AMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
El Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental recomienda recalcular el aprovechamiento de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo TR 76.2 (DA 1ª de la Ley 1/2006); asimismo, justificar el cumplimiento de la proporción mínima de vivienda protegida que establece la Ley de Suelo estatal.	

.A8

Otras observaciones.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
.1 <i>En atención a la Disposición Adicional Primera y Transitoria Undécima del TR de la LOTENC, modificado por la Ley 4/2006 de 22 de mayo, si bien el Plan General, en su programación, la pospone a un Plan Especial, se requiere integrar, en la medida en que ello sea posible, en el Catálogo previsto en la Disposición Adicional Primera, y en relaciones separadas dentro del mismo, aquellas viviendas sin licencia que se integren en la ordenación; también las que no cumplan las condiciones para ser incluidas en Suelo Urbano o Asentamientos Rurales, con el régimen jurídico de fuera de ordenación que les corresponda y aquellas otras que, con licencia, quedaran en situación de fuera de ordenación sobrevenida.</i>	.1 Corrección necesaria: PREVER QUE EL CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES (TR DA 1ª) SE REFIERA A ESTA CASUISTICA.
En su informe sobre la primera versión del texto refundido del PGO, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental dice: "No se aporta, se sigue proponiendo a Plan Especial, donde se recogerá la casuística (no obstante, las casas acogidas al censo deben recogerse en un precatálogo)." La DA 1ª del TR admite que el catálogo de las viviendas censadas se derive a un plan especial de protección. No obstante, el acuerdo de la COTMAC obliga a que el catálogo se incluya en el PGO "en la medida de lo posible". La redacción del catálogo, sobre todo incorporando la casuística de la nueva DT 11ª del TR no es posible: exigiría completar la información urbanística en este sentido (esta fase de trabajo no se contrató al redactor actual) y realizar un esfuerzo de sistematización considerable, que no puede acometerse con el contrato actual ni en el breve plazo de tiempo disponible. En la comisión de seguimiento del 05/05/08 con el Sr. Director General de Urbanismo se decidió -a la vista del último informe técnico que comentamos- admitir que el precatálogo se reduzca a una relación de las viviendas censadas.	
.2 <i>Los Sectores de Suelo Urbanizable y los ámbitos de Suelo</i>	.2 Según el TR 32.2.B.1, la ordenación pormenorizada

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p><i>Urbano no Consolidado ordenados directamente por el PGO, además de la ordenación pormenorizada, deberán presentar la documentación suficiente, con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, que constituya la ordenación completa (art. 32.2.B).1) en relación con los arts. 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento, o bien derivarse ésta a Plan Parcial, en cuyo caso, será no ordenado. Se requiere señalar concretamente el sistema de ejecución, en caso de que fuera público y el genérico privado, si se determina esta opción, cumplimentando lo dispuesto en el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, respecto a la plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución.</i></p>	<p>comprende “la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado”. En cuanto al suelo urbano, la expresión “todo o parte” no se refiere a la distinción entre el suelo urbano total y el suelo urbano no consolidado, sino, por coherencia con lo que sigue, entre el suelo urbano total y el suelo urbano no ordenado. La condición afecta también al suelo urbano ordenado, con independencia de su categorización.</p> <p>En el suelo urbano consolidado se exige también la ordenación completa, “con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial”. En esta categoría específica de suelo urbano (y por lo tanto, también en el suelo urbano no consolidado ordenado y el suelo urbanizable ordenado) no parece lógico exigir los documentos de un PPO (artículos 57 a 64 del RP estatal). Lo que se pide es que la ordenación tenga el grado de precisión que la propia Ley indica para los planes parciales, que es la que indica el TR 35.2: “todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al <u>destino urbanístico preciso</u> y la <u>edificabilidad</u> de los terrenos y construcciones, las <u>características de las parcelas</u> y las <u>alineaciones y rasantes</u> de éstas y las reservas de <u>dotaciones y equipamientos</u> complementarias de las integrantes de la ordenación estructural”.</p> <p>Todas estas determinaciones están en el PGO de Icod.</p> <p>Entender que la precisión requerida implica incorporar todos los documentos de un PPO, como si este se tramitara de forma independiente, haría muy difícil incluir en los PGO sectores ordenados, que se proponen siempre para resolver necesidades de gestión inmediatas. Esta interpretación no es sensata, porque dificulta la aplicación de la Ley y opera en contra de la agilidad en la gestión urbanística; o bien puede ser la más conveniente, si lo que se pretende es impedir o dificultar la consolidación y el desarrollo de los núcleos actuales.</p> <p>La solución fácil es pasar los ámbitos de ordenados a desordenados.</p> <p>En lo que se refiere a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, NO PROCEDE, puesto que estos ámbitos han pasado a delimitarse como unidades de actuación (ver observación A6-2).</p> <p>Y en lo que se refiere al suelo urbanizable, la observación debe cumplimentarse con la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida, excepto en el antiguo sector 5 (observación A6-1).</p> <p>Corrección necesaria: AMPLIAR LA FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (ANTIGUO SECTOR 5) CON LA DOCUMENTACIÓN INDICADA.</p>
<p>En su informe sobre la primera versión del texto refundido 1 del PGO, el Jefe de Sección de Ordenación Urbanística Occidental dice:</p> <p><i>No se cumplimenta, por cuanto en este documento sólo se mantiene un sector de Suelo Urbanizable, Sector 5 (con Plan Parcial aprobado y al que se remite la ordenación). Así mismo, el A-3, denominado Sector 10 La Mancha, debe ser Urbanizable Ordenado R.T..</i></p> <p><i>Cada ámbito o sector ordenado, debe acompañarse de una pequeña memoria, planos de información especialmente, respecto a aquellos aspectos ambientales como características naturales (topográficas, vegetación, fauna, etc.), usos del suelo, edificación y estructura de la propiedad (catastral).</i></p>	<p>Es decir, el ámbito “sector 10” ([121] según el PGO) se debe cambiar a suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio.</p> <p>En el texto refundido 1 del PGO no se delimita ningún ámbito de suelo urbano no consolidado y la ficha del ámbito de suelo urbanizable “sector 5” contiene la pequeña memoria y la información complementaria indicada. Falta formalizar una ficha equivalente para el nuevo ámbito urbanizable “sector 10”.</p>

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>Otros ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado son cuestionables. Así: A-2 Tanausú >2 Ha; el A-6 Rotonda, ensanche en Rústico), Las Lajas 1 y 2 (contiguas > 2 Ha, suelos vacíos de ensanches en Rústico); A-11 Los Canales requiere su ordenación por el Plan Especial del Espacio Natural.</p> <p>El documento denominado 8, aporta documentación gráfica, donde la parte suspendida señalada en el apartado segundo del acuerdo de la COTMAC, aparece grafiada en color "gris opaco", estimándose que no se ajusta a la parte suspendida. Por lo que se requiere, en algunos de estos ámbitos, cambiar su clasificación o categoría.</p> <p>Así mismo, se detecta la clasificación a rústico, de un suelo antes urbanizable, hecho que se estima como cambio sustancial.</p>	<p>En la parte B del acuerdo de la COTMAC se obligaba a reclasificar como suelo urbanizable y por lo tanto considerar con aprobación definitiva suspendida determinados ámbitos que el PGO incluía en suelo urbano no consolidado: los A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, A12, A13, A18, A19, A21, A23, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A33, A37, A38 y A45.</p> <p>A esta lista se amplía ahora con las unidades de actuación UA2 (2,13 Ha que se reclasifican como suelo urbanizable, dentro del antiguo sector 5) y UA6 (1,27 Ha), UA7 (1,16 Ha) y UA8 (1,30 Ha), todas ellas por tener por separado o en conjunto superficie mayor que 2 Ha.</p> <p>Estas unidades de actuación y algunas otras zonas señaladas verbalmente por el Jefe de Sección en distintas reuniones de trabajo se incorporan –siempre según sus indicaciones- a los ámbitos suspendidos.</p> <p>Este suelo (antes urbanizable) se pasa a la parte suspendida.</p>

.A9

Corrección de errores.

OBSERVACIONES DE LA COTMAC.	COMENTARIO.
<p>.1 El plano OE-8 debe denominarse: <i>Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes</i>.</p>	<p>.1 El plano OE-8 va a integrarse en un plano único, con el resto de la ordenación estructural, para cumplimentar la observación A2-1. La corrección recomendada se entiende referida a la leyenda de este plano conjunto. Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>.2 En los planos de categorización del Suelo Rústico, las "claves" numéricas deben coincidir con el color asignado a la categoría (ejep.- "azul claro": rústico de infraestructura es clave 012, no 312 ó 314, etc). Asimismo, ha de corregirse la trama de Rústico de Protección de Costas "trama rayada" en Suelo Urbanizable (Monís) o Urbano (San Marcos).</p>	<p>.2 En lo que se refiere al suelo urbanizable, la observación debe cumplimentarse con la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. Corrección necesaria: ELIMINAR EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL LAS CLAVES DE LOS SISTEMAS GENERALES. REVISAR Y EN SU CASO CORREGIR ERRORES EN TRAMAS Y PATRONES.</p>
<p>.3 Errores Gráficos.- Los Suelos Urbanizables, El Lomo y Buen Paso Oeste, figuran como sectores de baja densidad, cuando la densidad aplicada en las fichas es de $Em = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Así como el ensanche de San Felipe Norte, figura como de alta densidad y tiene una $Em = 0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.</p>	<p>.3 Esta observación debe cumplimentarse con la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. Corrección necesaria: NO PROCEDE.</p>
<p>.4 Resolver la contradicción existente en el Ámbito (Clave 122) Nº 3 Industrial ya que remite su ordenación a un Plan Especial, requiriendo planeamiento de desarrollo y reparcelación, con la "ordenación" pormenorizada de carácter "transitorio" que plantea hasta la aprobación del Plan Especial.</p>	<p>.4 Corrección necesaria: ELIMINAR LA REMISION A PLANEAMIENTO ESPECIAL.</p>
<p>.5 Se detectan errores en la cuantificación del aprovechamiento para V.P.O.</p>	<p>.5 Ni el informe técnico ni la COTMAC indican errores concretos. No obstante, Corrección necesaria: REVISAR LA CUANTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO DE LAS ZONAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.</p>
<p>Según el informe técnico al documento 8 del PGO (TR_1, v1), todos los errores señalados han sido corregidos.</p>	

.4 Diagnóstico previo.

.4.1

Problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan general de ordenación.

El diagnóstico ambiental del Avance de 1999 se refería en primer lugar a la tipología, localización y valoración de los impactos ambientales existentes; después, a las limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales, y por último a la diagnosis de potencialidad. En el último punto se estudiaban las llamadas “unidades de potencialidad” o el potencial natural, agrícola, de asentamiento rural o urbano. La diagnosis de potencialidad se elaboró con base en variables ambientales; lo que es lógico, porque el inventario ambiental no se refiere -ni tiene por qué referirse obligatoriamente- a unidades ambientales homogéneas.

En el informe previo se reconsideró este primer diagnóstico con base en la delimitación de cuatro unidades ambientales:

- .1 Costa.
- .2 Casco de Icod de los Vinos.
- .3 Medianías.
- .4 Corona forestal.

En el documento actual se describen las unidades y subunidades siguientes:

Grandes unidades ambientales		Pequeñas unidades ambientales	
0-	Corona forestal y parque nacional del Las Cañadas del Teide.		
1-	Medianías	a-	Pinar.
		b-	Canales lávicos.
		c-	Matorral termófilo de sustitución.
		d-	Agricultura tradicional.
		e-	Edificación en medio rural.
		f-	Núcleos urbanizados.
2-	Rampa geomorfológica	a-	Cerrogordo.
		b-	Canales lávicos.
		c-	Matorral termófilo de transición.
		d-	Agricultura en grandes bancales.
		e-	Agricultura tradicional.
		f-	Acantilado.
		g-	Edificación en medio rural.
		h-	La Vega.
3-	Franja costera	a-	Acantilado litoral.
		b-	Agricultura intensiva _1 (isla baja).
		c-	Agricultura intensiva _2.
		d-	Agricultura intensiva _3.
		e-	Edificación en medio rural.
		f-	Núcleos urbanizados.
		g-	Impactos ambientales.

El área de ordenación efectiva del PGO (por debajo de la cota 1.000) puede caracterizarse como “ciudad difusa”: territorio urbano-rururbano, edificado en su mayor parte, con usos y tipologías urbanas, con usos residenciales-industriales-agropecuarios entremezclados.

La pauta fundamental del desarrollo urbano-rururbano de Icod es el desorden; que consideramos inevitable, no sólo por las formas de crecimiento habidas, sino también por inducción de intervenciones acordadas desde otras instancias¹⁷. Una de las consecuencias de esta dinámica (urbanización y edificación extensiva y caótica del territorio) es la fragmentación de los habitat naturales. Otra consecuencia -quizás menor¹⁸- es la sustitución del paisaje de predominio agroforestal que se interponía entre los núcleos urbanos por una ocupación dispersa, extensiva, que acaba por diluir las fronteras entre naturaleza, campo y ciudad. Como problema añadido debe citarse el abandono progresivo de la agricultura tradicional de secano e incluso, en algunos casos, de la agricultura de regadío.

¹⁷ Un ejemplo claro es la construcción de la nueva carretera variante sur, de cierre del anillo insular.

¹⁸ En la medida en que el paisaje se valora desde su percepción subjetiva.

Los núcleos de población actuales y sus extensiones rururbanas se caracterizan también por un déficit generalizado de infraestructuras técnicas, lo que tiene efectos de todo tipo. Por ejemplo, la falta de sistemas de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales genera episodios de contaminación (como los ocurridos en Cueva del Viento) y otros problemas ambientales.

Desde el punto de vista contrario, la reconversión de caminos agrarios en viales y carreteras no se ha realizado garantizando la necesaria capacidad para acoger el tránsito de rodadura que soportan o han de soportar; y el resultado es un sistema viario ineficaz, que no permite una movilidad adecuada ni, lo que es más grave, la actuación de servicios públicos como los de transporte de viajeros, recogida de basuras, bomberos, protección civil, etc.; todo lo cual afecta a la calidad de vida de la población municipal.

Por último, hay que recordar la existencia de impactos ambientales: el más importante, el estado de degradación de la zona de El Riquel, que ha justificado la delimitación de una subunidad ambiental específica.

.4.2

Limitaciones de uso, calidad para la conservación, valor cultural y capacidad de uso de las unidades ambientales definidas.

0- Unidad ambiental de espacios naturales protegidos.	
Limitaciones de uso	Deben prohibirse las intervenciones que no estén amparadas en el planeamiento ambiental correspondiente. La única excepción es el núcleo de Las Canales (paisaje protegido de los acantilados de La Culata), clasificado como suelo urbano en las Normas Subsidiarias vigentes, que admitirá intervenciones y actuaciones propias de esta clase de suelo.
Calidad para la conservación	En general: MUY ALTA. Excepciones: En los ámbitos de edificación dispersa que pueden asimilarse a formas tradicionales de poblamiento rural: BAJA. En el núcleo urbano de Las Canales: MUY BAJA.
Valor cultural	-
Capacidad de uso	En general: NULA para cualquier actuación que no esté relacionada con el mantenimiento y mejora de sus características ecológicas. Excepciones: En los ámbitos de edificación dispersa que pueden asimilarse a formas tradicionales de poblamiento rural: BAJA, excepto para el reconocimiento de la edificación actual. En el núcleo de Las Canales: ALTA para intervenciones y actuaciones propias del suelo urbano.

1- Unidad ambiental de las medianías.

1a- Pequeña unidad ambiental del pinar.	
Limitaciones de uso	Debe prohibirse cualquier intervención que pueda suponer la alteración del relieve original del terreno, de la estructura del suelo, así como la destrucción de bancales y elementos de contención existentes y, en general, la disminución de la superficie arbolada, salvo por razones de mantenimiento o para la sustitución por especies autóctonas. En general, se prohibirán los actos que provoquen o puedan provocar degradación de ecosistemas naturales y/o valores paisajísticos y, en todo caso, los usos e intervenciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo para la rehabilitación orográfica. • Apertura de nuevos viales, a no ser que se prevean para el mantenimiento de la masa forestal. • Tránsito con vehículos de motor fuera de los viales de circulación rodada existentes.

	<ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones industriales, salvo las que se requieran para el mantenimiento de la masa forestal. • Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios y forestales, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. • Uso residencial, con la única excepción del que sea estrictamente necesario para el alojamiento del personal de vigilancia y mantenimiento.
Calidad para la conservación	MUY ALTA.
Valor cultural	-
Capacidad de uso	MUY BAJA para cualquier actividad que no sea la de conservación o los usos selvícolas compatibles con el mantenimiento del ecosistema, como puede ser la recogida de pinocha.
	1b- Pequeña unidad ambiental de los canales lávicos.
Limitaciones de uso	<p>Debe prohibirse cualquier intervención que pueda suponer la alteración del relieve original del terreno, de la estructura del suelo y de los bancales y elementos de contención existentes. Se prohibirán los actos que provoquen o puedan provocar degradación de ecosistemas naturales y/o valores paisajísticos y, en todo caso, los usos e intervenciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo para la rehabilitación orográfica. • Apertura de nuevos viales, excepto los imprescindibles por razones de estructura territorial, previstos de forma expresa en el PGO. • Tránsito con vehículos de motor fuera de los viales de circulación rodada. • Instalaciones industriales. • Usos terciarios. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	MUY ALTA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los mollereros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	NULA para cualquier actuación que no esté relacionada con el mantenimiento y mejora de sus características ecológicas.
	1c- Pequeña unidad ambiental del matorral termófilo de sustitución.
Limitaciones de uso	<p>Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. • Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. • Instalaciones industriales. • Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	BAJA, sin perjuicio del valor de la cubierta vegetal en la medida en que contribuye a evitar el riesgo de erosión.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los mollereros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.

1d- Pequeña unidad ambiental de agricultura tradicional.	
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones urbanísticas. Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.
1e- Pequeña unidad ambiental de la edificación en medio rural.	
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	MEDIA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo rural correspondiente. Debe admitirse el uso agropecuario ligado al residencial.
1f- Pequeña unidad ambiental de los núcleos urbanizados.	
Limitaciones de uso	Las propias de su carácter urbano.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	El de las zonas y edificios catalogados por su valor patrimonial.
Capacidad de uso	ALTA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo urbano correspondiente. En vacíos y áreas intersticiales puede permitirse el uso agrícola.
2- Unidad ambiental de la rampa geomorfológica.	
2a- Pequeña unidad ambiental de Cerrogordo	
Limitaciones de uso	Debe prohibirse cualquier intervención que pueda suponer la alteración del relieve original del terreno, así como la destrucción de bancales y elementos de contención existentes.
Calidad para la conservación	MUY ALTA.
Valor cultural	MUY ALTO.
Capacidad de uso	NULA, excepto para el mantenimiento de los usos agropecuarios actuales.
2b- Pequeña unidad ambiental de los canales lávicos.	
Limitaciones de uso	Debe prohibirse cualquier intervención que pueda suponer la alteración del relieve original del terreno, de la estructura del suelo y de los bancales y elementos de contención existentes. Se prohibirán los actos que provoquen o puedan provocar degradación de ecosistemas naturales y/o valores paisajísticos y, en todo caso, los usos e intervenciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones urbanísticas. Movimientos de tierra, salvo para la rehabilitación orográfica. Apertura de nuevos viales, excepto los imprescindibles por razones de estructura territorial, previstos de forma

	<p>expresa en el PGO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tránsito con vehículos de motor fuera de los viales de circulación rodada. • Instalaciones industriales. • Usos terciarios. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	MUY ALTA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los maderos, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	MUY BAJA, excepto para usos agropecuarios en zonas ya alteradas.
	2c- Pequeña unidad ambiental del matorral termófilo de transición.
Limitaciones de uso	<p>Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. • Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. • Instalaciones industriales. • Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	-
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.
	2d- Pequeña unidad ambiental de agricultura en grandes bancales.
Limitaciones de uso	<p>Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. • Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. • Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. • Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los maderos, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.
	2e- Pequeña unidad ambiental de agricultura tradicional.
Limitaciones de uso	<p>Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. • Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario.

	<ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. • Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.
	2g- Pequeña unidad ambiental de la edificación en medio rural.
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	MEDIA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo rural correspondiente. Debe admitirse el uso agropecuario ligado al residencial.
	2h- Pequeña unidad ambiental de La Vega.
Limitaciones de uso	Las propias de su carácter urbano.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional; y en particular, el conjunto de las eras.
Capacidad de uso	ALTA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo urbano correspondiente. En vacíos y áreas intersticiales puede permitirse el uso agrícola.

3- Unidad ambiental de la franja costera.	
	3a- Pequeña unidad ambiental del acantilado litoral.
Limitaciones de uso	Las propias de los ámbitos con interés ambiental natural.
Calidad para la conservación	MUY ALTA.
Valor cultural	MUY ALTO en los yacimientos arqueológicos detectados.
Capacidad de uso	NULA para cualquier actuación que no esté relacionada con el mantenimiento y mejora de sus características ecológicas.
	3b- Pequeña unidad ambiental de agricultura intensiva _1 (isla baja).
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones urbanísticas. • Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. • Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. • Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. • Usos terciarios. • Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. • Uso residencial.
Calidad para la conservación	ALTA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los moleros, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	NULA, excepto para usos agropecuarios.
	3c- Pequeña unidad ambiental de agricultura intensiva _2.
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes:

	<ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones urbanísticas. Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los maderos, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	NULLA, excepto para usos agropecuarios.
	3d- Pequeña unidad ambiental de agricultura intensiva 3.
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural, debiendo prohibirse con carácter general los usos e intervenciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> Parcelaciones urbanísticas. Movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para el abancalamiento de fincas agrícolas. Apertura de nuevos viales, excepto los caminos imprescindibles para el aprovechamiento agropecuario. Instalaciones industriales, excepto los de almacenaje y producción relacionados con el aprovechamiento agropecuario. Usos terciarios, excepto puestos de venta de productos agropecuarios, con carácter temporal y sin instalaciones fijas. Instalaciones turísticas y turismo alojativo de cualquier modalidad, excepto turismo rural. Uso residencial.
Calidad para la conservación	MEDIA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los maderos, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	BAJA. Pueden admitirse usos agropecuarios y, de ser necesario, pequeñas ampliaciones de los núcleos urbanos o rurales inmediatos.
	3e- Pequeña unidad ambiental de la edificación en medio rural.
Limitaciones de uso	Las derivadas de su carácter rural.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	Tienen valor etnográfico los maderos, muros agrícolas de mampostería, eras, lagares y otros elementos vinculados a la agricultura tradicional.
Capacidad de uso	MEDIA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo rural correspondiente. Debe admitirse el uso agropecuario ligado al residencial.
	1f- Pequeña unidad ambiental de los núcleos urbanizados.
Limitaciones de uso	Las propias de su carácter urbano. En el acantilado de Playa de San Marcos debe prohibirse la edificación.
Calidad para la conservación	BAJA.
Valor cultural	El de las zonas y edificios catalogados por su valor patrimonial.
Capacidad de uso	ALTA. Uso predominante residencial, vinculado al núcleo urbano correspondiente. En vacíos y áreas intersticiales puede permitirse el uso agrícola.
	1g- Pequeña unidad ambiental de impactos ambientales.
Limitaciones de uso	-
Calidad para la conservación	MUY BAJA.

Valor cultural	-
Capacidad de uso	NULA mientras se mantenga su estado actual. ALTA para la recuperación ambiental y paisajística, incluyendo como alternativa usos deportivos y recreativos.

.5 Prognosis del área de ordenación.

.5.1 Área de ordenación.

El área de ordenación es la parte del término municipal en la que el PGO ha sido aprobado.

.5.2 Previsiones de crecimiento y desarrollo de las actividades urbanas.

Estimación de la población futura

Evolución HABITANTES DE HECHO

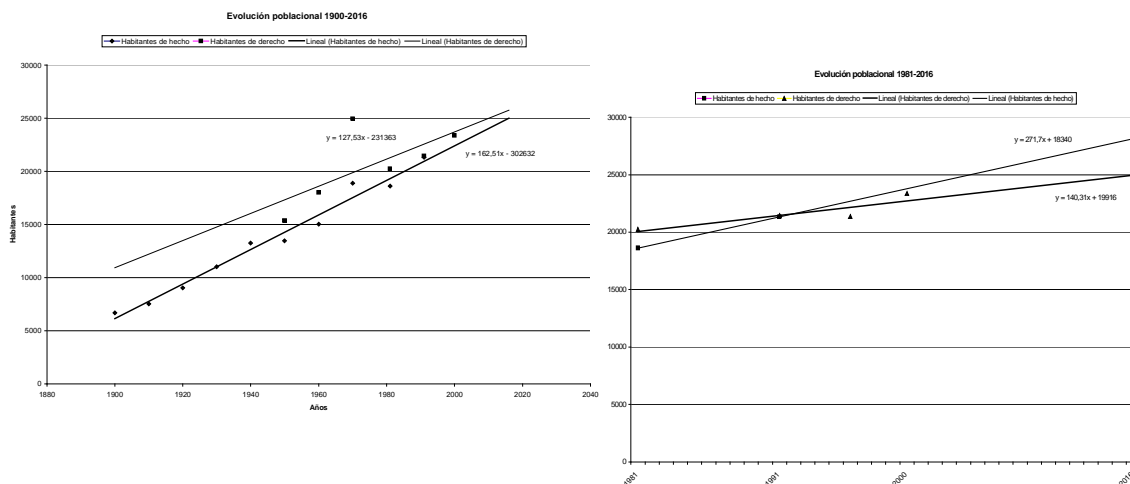
1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2000
6706	7517	9028	11027	13263	13477	15042	18883	18612	21329		

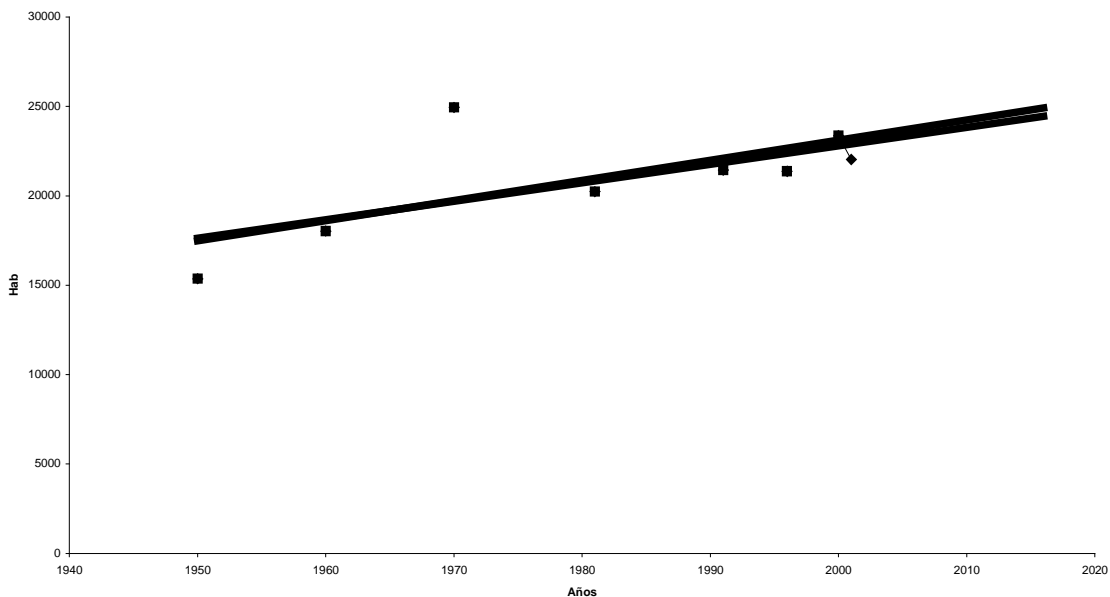
Evolución HABITANTES DE DERECHO

1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2000
					15355	18019	24949	20231	21445	21364	23359

Con los valores disponibles entre 1981 y 2000, la recta de regresión de los habitantes de derecho alcanza los 25.000 habitantes en 2016; y la de los habitantes de hecho supera los 25.000 habitantes en 2005 y los 28.000 habitantes en 2016. Si se consideran los valores desde 1900, tanto la recta de regresión de los habitantes de derecho como la de los habitantes de hecho superan los 25.000 habitantes en 2016.

Según el ISTAC, la población de derecho en 2001 fue de 22.031 habitantes. Introduciendo este valor en la serie, las rectas de regresión son muy similares y la población del año horizonte 2016 sigue siendo del orden de 25.000 habitantes.





Por lo tanto, parece prudente considerar en el año horizonte 2016 una población mínima de 25.000 habitantes, con un margen de variación (hipótesis maximalista) de un +20%; lo que hace una población máxima de 30.000 habitantes.

Evolución de la relación hab/viv

Relacionando número de viviendas (datos del INE) con número de habitantes, la ocupación teórica de las viviendas ha descendido de 2,7 hab/viv en 1981 a 2,5 hab/viv en 1991 y 2001. La tendencia es decreciente y se ha estabilizado en los últimos 10 años, medio punto por encima de la media nacional actual.

Evolución del parque de vehículos

A partir del estudio sobre el sistema viario, tráfico y aparcamientos, si se toma la serie de datos disponible y se calculan las líneas de tendencia hasta 2016, el resultado es que se duplica el número de vehículos actuales¹⁹. Esto implica un problema grave de capacidad y funcionalidad de la red viaria, sobre todo con las consideraciones del estudio, que concluye (con estimaciones mucho más optimistas) que ya en 2005 *“los resultados serían demasiado elevados, de lo que se derivaría que todo el viario estaría colapsado”*.

Esta previsión ha resultado equivocada (el sistema viario no está colapsado), pero es obvio que debe dedicarse un esfuerzo importante a la solución de problemas de vialidad, tanto urbana como territorial.

.5.3

Dinámica de transformación del territorio (base de partida de la ordenación).

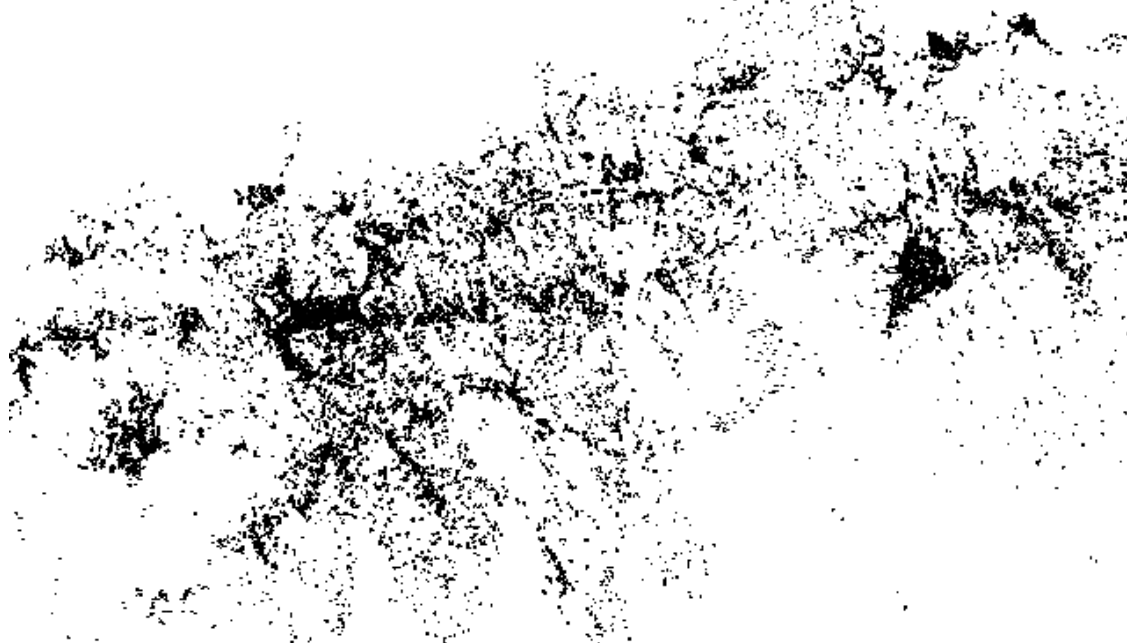
La pauta fundamental de la ocupación urbana en el término es en cierto modo el desorden. En la ciudad histórica, por la aplicación tanto del antiguo plan general, que permitía alturas de edificación

¹⁹ El aforo de 1998 estimaba un 75% de turismos, un 17% de furgones y un 8% de camiones.

excesivas, como de las normas subsidiarias municipales y su modificación en el centro histórico, que las limitan de forma drástica sin prever soluciones de continuidad²⁰. En los ensanches y núcleos perimetrales, a pesar de la apreciable calidad de las normas subsidiarias vigentes, por la poca adecuación entre la forma de crecimiento tradicional (por adición: casa a casa) y la estructura en manzana cerrada proyectada en la mayor parte de los núcleos²¹. En general, por la incidencia y el efecto urbanizador de las carreteras, acentuado por la notable insuficiencia del sistema viario. En el suelo rústico, por la aplicación continuada de la norma que permitía edificar en parcelas de sólo 600 m²s. Con este panorama, no es necesario destacar la incidencia de la indisciplina, la construcción clandestina o el incumplimiento de las normas, ni las limitaciones propias de una gestión urbanística que había que suponer inviable.

La base de partida de este plan general es un territorio rural-urbano, edificado en su mayor parte con usos y tipologías urbanas; con un sistema viario ineficaz y difícil de mejorar; sin infraestructuras técnicas suficientes; con usos residenciales, industriales y agropecuarios entremezclados. Las partes "ordenadas" son excepcionales y la evolución probable (que es la que hay que considerar) es hacia una mayor entropía *en general*.

No obstante, en la ocupación residencial del medio rural –que se ha descrito desequilibrada– se ha detectado la presencia de pequeñas estructuras de auto-organización que siguen pautas *particulares* relativamente homogéneas, que conviene reconocer y estimular.²²



⇒ **Edificación**

La ordenación a escala macro no es posible, por más que podamos reconocer ámbitos relativamente ordenados, como el centro histórico, el polígono industrial o el entorno de la antigua carretera general; o elementos puntuales como el futuro hospital del Norte o intervenciones que apuntan tendencias o respuestas determinadas, como la nueva vía del barranco del Preceptor o el proyecto de la variante sur (que producirán efectos beneficiosos, pero parciales y desde el punto de vista urbanístico, casi nunca acertados). La ampliación del polígono de Las Almenas es

²⁰ Dando lugar a la mezcla de edificios bajos y altos y a las medianerías vistas que caracterizan el paisaje del centro histórico.

²¹ La edificación actual se ha apoyado en las alineaciones aprobadas y en los caminos de acceso, sin conformar ni urbanizar las calles transversales.

²² La COTMAC ha descartado su consideración, con lo que estas estructuras y en general toda la edificación dispersa quedan en situación de fuera de ordenación.

imprescindible, pero tiene una incidencia ambiental considerable.²³ El hospital del Norte es beneficioso, pero genera problemas de accesibilidad y tráfico importantes en una zona en la que hay que resolver la intersección de las variantes norte y sur. La variante sur es necesaria, pero se ha proyectado arrasando núcleos, zonas edificadas y viales importantes para la estructuración del continuo urbano²⁴. La vía del barranco del Preceptor disminuye la presión sobre el centro histórico, pero introduce una tendencia de crecimiento anormal.

Estos factores tienen que tenerse en cuenta, pero la ordenación a escala macro debe descartarse. Así que lo que nos interesa es la escala de detalle: la protección de edificios o elementos determinados; la solución de continuidad entre edificios altos y bajos; la ordenación de volúmenes manzana a manzana, tramo a tramo de calle y edificio a edificio; la conservación de usos agrícolas intersticiales; la apertura de pequeños tramos de calle y el proyecto de calles "horizontales" importantes; estructurar mejor algunas zonas; prever equipamientos y espacios libres; reforzar la densidad y los usos urbanos en algunos ejes; posibilitar la construcción de viviendas sociales; reconocer las formas de crecimiento tradicional y las tipologías que resuelven problemas de pendiente en situaciones concretas; el agrupamiento en racimo característico de los asentamientos rurales.²⁵

Caso singular en planeamiento: no es posible ir de lo general a lo particular, como pide normalmente la racionalidad (de la ordenación estructural a la pormenorizada); la situación actual está ya tan condicionada, que hay que resolver el detalle para que de la solución sistemática de problemas puntuales resulte una mejora progresiva de la estructura. La ordenación estructural no es la base, sino el resultado de sumar porciones de ordenación pormenorizada; y esta no resulta de la imposición de ordenanzas genéricas, sino de la ordenación minuciosa de los volúmenes edificados²⁶ y edificables.

.6 Objetivos y criterios.

Se han tenido en cuenta los siguientes:

Limitar al máximo las situaciones de fuera de ordenación

Este objetivo no puede cumplirse en su totalidad.

En el PGO aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento se *partía* de la realidad y de los problemas actuales. Teniendo en cuenta las preexistencias, lo más realista era limitar al máximo las situaciones de fuera de ordenación:

- En el centro histórico, reconociendo la edificación preexistente con su altura actual (teniendo en cuenta que los edificios altos se construyeron aplicando un plan general de ordenación aprobado y que las situaciones de fuera de ordenación se produjeron como consecuencia de la modificación de las condiciones de ordenación en instrumentos de planeamiento general posteriores: normas subsidiarias y modificación referida al centro histórico).
- Incluyendo en suelo urbano o de asentamientos en suelo rústico la mayor parte de los edificios actuales y los jardines y huertos anexos, cuando se interpreta que pertenecen a la misma unidad funcional. En los asentamientos rurales, normalmente se trata de delimitaciones amplias (por el número de edificios existentes) pero muy restrictivas (para no aumentar déficits de difícil solución práctica), excepto en lugares, zonas y ejes concretos en los que la estructura lógica de los núcleos demanda usos urbanos más intensos y por tanto más densidad.

²³ A pesar de tratarse de una propuesta del Cabildo de Tenerife, aceptada en principio por la DGU, el acuerdo de la COTMAC limita esta actuación de forma drástica.

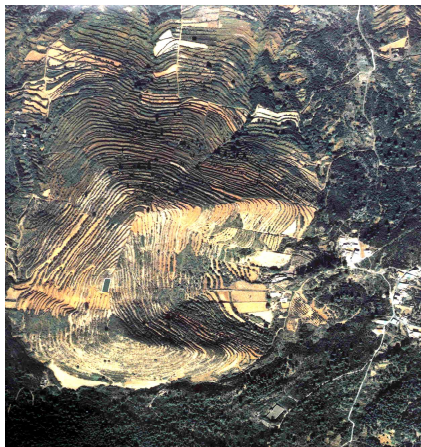
²⁴ En la última versión del proyecto se recupera la mayor parte de la vialidad transversal.

²⁵ Ya se ha explicado su supresión por acuerdo de la COTMAC.

²⁶ Los que no quedan fuera de ordenación.

La ocupación urbana del territorio está condicionada en primer lugar por la existencia de ámbitos de suelo rústico de protección ambiental y económica. En segundo lugar, *aunque no quepa considerarlo*, por los procesos históricos de ocupación del territorio (que se quería reforzar) y por los procesos inducidos o que inducirán intervenciones territoriales decididas desde otras instancias.

Proteger los valores naturales y culturales



⇒ **Protección ambiental**
(Cerrogordo)



⇒ **Protección económica**
(La Coronella)

Este objetivo no puede cumplirse en su totalidad.

En cuanto a la protección de los valores naturales -más allá de los espacios naturales protegidos-, nos parecía indiscutible la necesidad de salvaguardar el cono volcánico de Cerrogordo y la totalidad del cantil costero, incluyendo la trasera de San Marcos, que hoy es edificable, y las zonas degradadas de El Riquel. *Pero el acuerdo de la COTMAC impide la protección de Cerrogordo y en cierta forma puede complicar la protección del cantil costero de la trasera de San Marcos y la recuperación de El Riquel.*

En cuanto a la protección de los valores culturales, además de los restos arqueológicos (*excepto los existentes en el Acantilado de La Culata*) y los ámbitos y elementos de interés arquitectónico, se protegen los espacios libres, jardines y huertos vinculados a los mismos y muchos otros elementos de interés etnográfico, como los mollereros en suelo agrícola o el conjunto de las eras de La Vega. Además, hay que potenciar la peatonalización del centro histórico de Icod, desarrollando la propuesta del planeamiento vigente.

Proteger el uso agropecuario y los pinares

La protección de valores económicos se refiere en primer lugar al uso agropecuario, tanto el costero de agricultura intensiva como el de medianía media o alta e incluso el intersticial que se mantiene en el interior de los núcleos e incluso a veces en patios de manzana, que posee un interés indudable, al tiempo que plantea problemas de coexistencia especiales. En cambio, los pinares –que hay que conservar y extender- no deben protegerse por su valor económico forestal sino por el paisajístico, que caracteriza con más coherencia su función en el modelado de la estructura territorial.

Corregir impactos medioambientales

Este objetivo no puede cumplirse en su totalidad.

Dejando aparte los derivados de déficit de infraestructura (característicamente de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales), los problemas ambientales más importantes son los que generan algunas actividades industriales o semi-industriales en suelo rústico: el vertido de residuos

no siempre inertes y el almacenamiento de vehículos fuera de uso en El Riquel, las plantas de machaqueo de árido y bloqueras y, como caso puntual, la industria de material pirotécnico de El Cardonal. El traslado de estas actividades justificaba la gran extensión prevista para ampliar el polígono industrial de Las Almenas. Para evitar problemas parecidos en el futuro se proyectaba un polígono agropecuario y se limitaba la construcción de instalaciones industriales fuera de los asentamientos. *En estos casos, la concentración de las intervenciones habría operado como factor de orden.*



⇒ **El Riquel**

El traslado de la chatarra del Riquel no resuelve de por sí el problema ambiental de la zona, que está muy degradada. Para facilitar su recuperación hay que prever usos alternativos rentables. El plan general proponía como uso final un equipamiento que permita actividades diversas, relativamente inocuas por su alta capacidad de recuperación, desde las deportivas tipo campo de golf hasta las recreativas y culturales; y consideraba conveniente establecer una ordenación transitoria que permitiera la construcción y el funcionamiento temporal de un centro CARD.

Estos objetivos no podrán conseguirse (o se complica extraordinariamente su consecución) por las razones indicadas. La obligación, según la COTMAC, de delimitar un ámbito extractivo en El Riquel acentuará de forma importante el impacto ambiental y la degradación de esta área, que limita con los núcleos residenciales de San Felipe y Playa de San Marcos.

Ordenación finalista del área de San Marcos

Este objetivo no puede cumplirse.

En el área de San Marcos había que tener en cuenta el proyecto de recuperación de la playa de Monís y el sector de suelo urbanizable anexo, que cabía reconducir para formalizar/delimitar la ampliación máxima del núcleo a lo largo de la costa y para resolver los problemas actuales de la red viaria (con estructura en fondo de saco) y de escasez de aparcamientos. En el extremo contrario del núcleo, la protección del acantilado implicaba descalificar ámbitos edificables, en

parte edificados (en zonas con riesgo de desprendimientos), lo que hacía recomendable trasladar estos aprovechamientos a la parte alta, remate del sistema de núcleos de La Hurona y Cuatro Caminos. *Esta operación se estaba gestionando con los propietarios, pero no es posible continuarla.*

Ensanche de Icod

La necesidad de ensanche del núcleo de Icod debe producirse, por un lado, rellenando intersticios y vacíos (el principal es el del entorno del cementerio, que debe plantearse dando continuidad a la trama del sector 10 y resolviendo otros problemas, como el de las medianerías vistas en la trasera de la carretera antigua, el parque urbano de la ladera y la ampliación del equipamiento docente del sector 7). Por otro, con base en la nueva vía del barranco del Preceptor, que conectará las variantes norte y sur y se constituirá en el eje de crecimiento más importante del municipio. La consecuencia negativa de este eje es que se cambia de forma drástica la forma de crecimiento normal del núcleo central; la más positiva es que la nueva tendencia disminuye la presión urbanística sobre el centro histórico y posibilita la resolución de problemas de tráfico importantes. *Algunas actuaciones previstas podrán mantenerse, pero la mayor parte de ellas tiene que modificarse, comprometiendo su viabilidad e impidiendo la agilidad de gestión deseada.*

Equipamientos y espacios libres estructurantes

La importancia del hospital de Buen Paso es indudable. Desde el punto de vista del plan general, la consecuencia a considerar es el aumento de la actividad urbana y de la demanda residencial en este núcleo. La construcción de este centro ha comenzado ya y el único problema pendiente es el sistema de acceso, que en nuestra opinión tendría que resolverse al mismo tiempo que la mejora de los accesos al polígono de Las Almenas.

Se ha planteado la construcción de una zona deportiva (fútbol, atletismo) en el área de San Felipe y un nodo terciario y administrativo en La Magalona, que organiza un espacio urbano limítrofe con el casco histórico y con el parque del Drago²⁷.

Por último, el plan debía proponer la ubicación del nuevo cementerio, que ha de cumplir condiciones relativamente contradictorias: de un lado, el alejamiento de zonas residenciales; de otro, una buena accesibilidad desde éstas. *Pero la propuesta del PGO ha tenido que ser descartada.*

.7 Ordenación propuesta.

El PGO que va a aprobarse no es el instrumento de ordenación proyectado, discutido y en gran parte pactado con los vecinos, aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento, porque las correcciones impuestas por la COTMAC (sobre todo en la parte B del acuerdo) son relevantes. Esto explica la necesidad de exponer de nuevo esa parte. Lo que sigue describe la ordenación de la parte A.

.7.1 Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La ordenación estructural incluye:

- .a El modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano.
- .b La localización de los sistemas generales.
- .c La clasificación del suelo.
- .d La categorización del suelo rústico, urbano y urbanizable.

²⁷

La ordenación de esta área debe tener en cuenta el resultado del concurso de ideas celebrado al efecto.

- .e La determinación de los usos genéricos o globales atribuibles de las distintas categorías de suelo rústico.
- .f La protección de los bienes de dominio público.
- .g La regulación de las condiciones complementarias exigibles a los proyectos de actuación territorial.
- .h En su caso, la delimitación de ámbitos de planeamiento parcial y especial en suelo urbano no consolidado no ordenado.
- .i La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado.

El resto de las determinaciones de ordenación corresponde a la ordenación pormenorizada, en concreto:

- .a El desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural hasta alcanzar los términos que legitimen la actividad de ejecución en suelo rústico, suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado.
- .b La delimitación de áreas urbanísticas homogéneas y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.
- .c La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos y sectores en suelo urbanizable.
- .d En su caso, la delimitación de áreas de gestión integrada.
- .e La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del plan general.
- .f La previsión de reservas de suelo para equipamientos e infraestructuras que no formen parte de los sistemas generales.

.7.2

Modelo de desarrollo urbano.

Modelo de desarrollo urbano

Partíamos de una ocupación urbana o rururbana intensiva de la práctica totalidad del área de ordenación efectiva y de la permanencia de usos agrícolas costeros, de medianía o intersticiales, que deben mantenerse, así como de la necesidad de proteger las singularidades paisajísticas (laderas, pinares) y naturales (cono volcánico de Cerrogordo, barrancos, acantilado costero y costa).

Esta base de partida tiene que cambiar, con la adición de los ámbitos extractivos de Cerrogordo y El Riquel y la necesidad, según la COTMAC, de dejar fuera de ordenación buena parte de los edificios actuales.

Algunos núcleos de población se clasifican como suelo urbano (y sus ensanches como suelo urbanizable) en la franja de territorio entre la carretera variante Norte y el anillo insular; y se *clasificarán y categorizarán* como suelo rústico de asentamiento rural por encima del anillo insular. Este esquema tiene excepciones, que entendemos sobradamente justificadas con base en las preexistencias:

- .a Entre la variante Norte y el mar se clasifica suelo urbano en los núcleos de San Marcos, San Felipe-Las Charnecas, Las Almenas y Buen Paso.
- .b Por encima del anillo insular se clasifica suelo urbano en La Vega, Las Lajas-Los Piquetes (Cueva del Viento) y Santa Bárbara.

Uso residencial

Se permite en *algunos* núcleos actuales (*otros quedarán fuera de ordenación*):

Costa:

- | | |
|-------------------|------------------|
| .- La Hurona | .- San Felipe |
| .- Cuatro Caminos | .- Las Chanas |
| .- Las Barandas | .- Las Charnecas |
| .- San Marcos | .- La Dulaga |
| .- El Riquel | .- El Cardonal |

- .- Camino de La Punta
- .- El Boquerón

- .- Tasana
- .- Buen Paso bajo

Centro:

- .- Las Angustias
- .- Pueblo Nuevo
- .- La Magalona
- .- San Antonio
- .- Campino
- .- El Pedregal
- .- El Mayorazgo
- .- Casco
- .- Ensanche
- .- La Candelaria

- .- El Lomo
- .- Peniche
- .- Lomo La Cruz
- .- Hoya Garcés
- .- La Mancha
- .- Los Giles
- .- Las Almenas
- .- Las Gaviotas
- .- Buen Paso alto
- .- Los Moriscos

Medianía:

- .- Palopique
- .- Palo Pique
- .- La Vega
- .- San Bernabé
- .- Los Pajales
- .- Horno de la Teja
- .- Las Abiertas
- .- Cruz del Camino
- .- El Lance
- .- El Reventón
- .- El Amparo
- .- Aserradero
- .- Las Vistas
- .- La Patita
- .- Las Lajas
- .- Los Piquetes
- .- La Manca
- .- San Pablo
- .- Cueva del Viento

- .- Redondo
- .- Calzada El Pino
- .- Llanito Perera
- .- El Miradero
- .- Casa Blanca
- .- Lomo La Cruz
- .- Castro
- .- El Barranco
- .- Santa Bárbara
- .- La Palma
- .- Hoya Nadía
- .- Los Majuelos
- .- Las Animas
- .- El Junquito
- .- Belmonte Bajo
- .- La Florida
- .- La Gotera
- .- Cruz del Tronco

Uso industrial

Sólo ha podido preverse en el polígono de Las Almenas, que ya está colmatado, y en localizaciones puntuales de suelo urbano.

Uso terciario

En localizaciones puntuales del polígono de Las Almenas y otras de suelo urbano.

Uso turístico

Según el modelo de estructura urbana del plan insular y el PTE insular de ordenación del turismo, en el municipio de Icod no hay núcleos ni áreas turísticas (todos los núcleos que se identifican son residenciales).

En el área de ordenación se admiten los usos turísticos siguientes:

- .- Hoteles de ciudad.
- .- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza y de turismo rural.

- .- Campamentos de turismo.
- .- Establecimientos turístico-recreativos.

Se subordinan a lo que dispone el plan territorial especial que se ha formulado en cumplimiento de la disposición transitoria 1ª y el punto 4 de la directriz 27 de las Directrices de ordenación del turismo de Canarias.

Espacios naturales protegidos

Los espacios naturales protegidos se clasifican y categorizan como suelo rústico con protección ambiental natural. De lo anterior se exceptúa el núcleo de Las Canales, en el paisaje protegido de los acantilados de La Culata (se mantiene el suelo urbano previsto en las Normas Subsidiarias; DT 5ª.1.a del TR-DL 1/2000). La ordenación tiene carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada completa que debe contener el plan especial de protección paisajística en trámite.

.7.3

Clasificación del suelo.

El área de ordenación se divide en las siguientes clases de suelo:

- [0] Suelo rústico
- [1] Suelo urbano
- [2] Suelo urbanizable.

Clases de suelo

	Ha	%
Suelo rústico	8.755	91
Suelo urbano	375	4
Suelo urbanizable	11	0,1
Suma...	9.141	(95)
Parte del PGO con aprobación definitiva suspendida	450	5
Total ...	9.591	100

El suelo urbano está formado por los terrenos que el plan general incluye en esta clase de suelo por formar o poder formar parte de tramas urbanas y cumplir una o las dos condiciones siguientes:

- .a Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en condiciones de pleno servicio, tanto para los edificios actuales como para los futuros que se posibilitan.
- .b Pertener a un área ya edificada, en la que los edificios actuales ocupan como mínimo las dos terceras partes del espacio edificable, de acuerdo con las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

El suelo urbanizable es el conjunto de los terrenos que el plan general adscribe a esta clase, por ser susceptibles de transformación mediante su urbanización en las condiciones y términos que determina la ordenación pormenorizada. Se proyecta contiguo, sin solución de continuidad alguna respecto al suelo urbano clasificado; y el aprovechamiento que se le asigna es el preciso para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda residencial, industrial y de usos terciarios.

El suelo rústico es el adscrito a esta clase por alguna de las razones expuestas en el artículo 54 del TR-DL 1/2000. En general, por ser procedente su preservación por tener valores ambientales o agropecuarios, o por ser inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos o para preservar los terrenos del proceso urbanizador o mantener el modelo territorial y el valor del medio rural no ocupado, o reconocer determinadas formas de poblamiento.

.7.4

Suelo urbano.

Categorización del suelo urbano

El suelo urbano se divide en las categorías siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Clase, categoría y subcategoría	Claves RP
[1]	Suelo urbano	SU
[11]	SU consolidado	SUCU
[111]	[1111] SU+C común	SUC
	[1112] SU+C de interés cultural	
[112]	SU+C a rehabilitar	SURH
[12]	SU no consolidado	SUNCU
[121]	[1211] SU+NC ordenado común	SUNCU-O
	[1212] SU+NC ordenado de interés cultural	SUNCU-O
[122]	[1221] SU+NC no ordenado común	SUNCU-NO
	[1222] SU+NC no ordenado de interés cultural	SUNCU-NO

El suelo urbano con urbanización consolidada o “suelo urbano consolidado” es la parte del suelo urbano que cuenta con todos los servicios de infraestructura: acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, acceso peatonal, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Los propietarios de parcelas aisladas que no cuentan con alguno de estos servicios (pero que tienen la posibilidad de conectarse a ellos, por estar en zona urbanizada) pueden completar la urbanización y conseguir que sus parcelas adquieran la condición de solar edificable.

El suelo urbano restante -que no está en zona urbanizada- se considera “suelo urbano no consolidado”. La mayor parte de esta categoría de suelo urbano se proyecta con ordenación pormenorizada completa y constituye el suelo urbano no consolidado “ordenado”, que debe desarrollarse mediante unidades de actuación.

El plan general clasifica y categoriza como suelo urbano (consolidado y no consolidado) una parte de los ámbitos incoados en el expediente de delimitación del centro histórico de Icod, delimitando recintos “de interés cultural”; y prevé áreas sujetas a renovación, que se delimitan como suelo urbano consolidado “a rehabilitar”.

En esta clase de suelo se prevén los sistemas generales siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Sistema general	Claves RP
[31]	Infraestructura estructurante	SGC
[311]	IE Puerto	
[313]	IE Carreteras locales y caminos	SGC
[32]	Equipamiento estructurante	EE
[33]	Espacio libre estructurante	SGEL

Categorías de suelo urbano²⁸

		Ha	%
[11]	SU consolidado	369	(98)
[111]	SU+C común	368	98
[112]	SU+C a rehabilitar	1	0,3

²⁸ Las superficies incluyen la de los sistemas generales.

[12]		SU no consolidado	6	(2)
	[121]	SU+NC ordenado	4	1
	[122]	SU+NC no ordenado	2	1
		Total suelo urbano ...	375	100

Capacidad poblacional del suelo urbano no consolidado

Según la observación A2-2 de la COTMAC, la capacidad poblacional del suelo urbano no consolidado debe calcularse a razón de 3,3 habitantes por cada 100 m² de cualquier uso. La edificabilidad total del suelo urbano no consolidado es 54.329 m² y la capacidad poblacional: 3,3·54329/100= 1.792 habitantes.

Ambitos de planeamiento de desarrollo

No se delimitan ámbitos para la formulación de planes parciales en suelo urbano.

En el centro histórico (zonas [1112], [1212] y [1222] en suelo urbano y [002] en suelo rústico) debe redactarse un plan especial de protección.

En los ámbitos de suelo urbano consolidado a rehabilitar [112] deben redactarse planes especiales de mejora del medio urbano.

La ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado no ordenado [122] se remite a un plan especial de ordenación.

Áreas sujetas a equidistribución

En suelo urbano consolidado no se delimitan unidades de actuación. (El Ayuntamiento puede acordar la delimitación de ámbitos continuos o discontinuos sujetos a reparcelación económica forzosa.)

En suelo urbano no consolidado ordenado se delimitan cinco unidades de actuación, que deben desarrollarse empleando preferentemente sistemas de ejecución privada.

[121] Unidades de actuación	S (m ² s)	E (m ² t)	EM (m ² t/m ² s)	A (uda)	AM (uda/m ² s)
1 Ermita	6071	5127	0,845	4916	0,810
2 Cueva del Rey 1	12881	7627	0,592	7313	0,568
3 Cueva del Rey 2	7025	6154	0,876	5901	0,840
4 La Sabina	4333	2043	0,471	1959	0,452
5 Los Giles	6312	2550	0,404	2653	0,420
	36622	23500	0,642	22740	0,621

Se delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado no ordenado:

[122] Ámbito	S (m ² s)	E (m ² t)	EM (m ² t/m ² s)	A (uda)	AM (uda/m ² s)
1 Mercado	23340	30829	1,321	40078	1,717
	23340	30829	1,321	40078	1,717

.7.5

Suelo urbanizable.

Categorización del suelo urbanizable

El suelo urbanizable pertenece a la categoría:

Clave empleada en la documentación gráfica	Clase, categoría y subcategoría	Claves RP
[2]	Suelo urbanizable	SUZ
[21]	SUE sectorizado	
[211]	SUE+S ordenado	SUSO

Los sectores incluidos (5 y 10 de las NS) son “sectorizados” porque el plan general los delimita y ordenados porque cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado. Están en régimen transitorio, porque fueron aprobados como desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes.

En esta clase de suelo se prevé el sistema general siguiente:

Clave empleada en la documentación gráfica	Sistema general	Claves RP
[33]	Espacio libre estructurante	SGEL

Categorías de suelo urbanizable

		Ha	%
[21]	SUE sectorizado	11	100
[211]	SUE+S ordenado	11	100
	Total suelo urbanizable ...	11	100

Capacidad poblacional del suelo urbanizable

Según la observación A2-2 de la COTMAC, la capacidad poblacional del suelo urbanizable debe calcularse a razón de 3,3 habitantes por cada 100 m² de cualquier uso. La edificabilidad total del suelo urbanizable es 56.091 m²t y la capacidad poblacional: 3,3-56091/100= 1.851 habitantes.

Áreas sujetas a equidistribución

Ambito [211]	S (m²s)	E (m²t)	EM (m²t/m²s)	A (uda)	AM (uda/m²s)
Sector 5	80582	41903	0,520	46631	0,579
Sector 10	33463	14188	0,424	15607	0,466
	114045	56091	0,492	62238	0,546

Ámbitos territoriales homogéneos

En este documento no se delimitan, porque los dos sectores de suelo urbanizable están en régimen transitorio.

.7.6

Aprovechamiento urbanístico global y medio en suelo urbano no consolidado.

Para calcular el aprovechamiento urbanístico se establecen coeficientes que expresan el valor relativo que se atribuye a cada uso y a cada tipología edificatoria. Se consideran todos los usos (predominantes, compatibles) admisibles en esta categoría de suelo y las tipologías de referencia (edificación continua y edificación aislada), utilizadas para regular las edificabilidades máximas.

Los coeficientes de ámbito -en función de su situación dentro de la estructura territorial- son opcionales y en este caso se entienden innecesarios.

El coeficiente de homogeneización se determina a partir de los coeficientes de uso y tipología antedichos.

Coeficientes de uso

Se calculan con la expresión $u = u_1 \times \frac{1}{u_2} = \frac{u_1}{u_2}$.

El coeficiente “u₁” expresa la proporción entre el precio de venta de cada uso y el precio de venta del uso “residencial genérico”, que se toma como tipo. Varía entre 0,40 y 1,00. La relación con el coeficiente de uso es directa: a mayor del precio de venta, mayor coeficiente de uso y, por lo tanto, menos edificabilidad para el mismo aprovechamiento.

Como precio de venta del uso “residencial genérico” se toma la última estimación de la Sociedad de Tasación: 1.644 €/m²t (u₁= 1.644/1.644= 1,00) y, si se trata de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, el precio medio máximo actual: 1.441,44 €/m²u ≈ 1.200 €/m²t (u₁= 1.200/1.644= 0,73). El precio de venta de los usos restantes se estima con base en criterios de valoración catastral.

El coeficiente “u₂” expresa el valor relativo de cada uso desde el punto de vista de la ordenación urbanística. Varía entre 0,70 y 2,00. Para calcular el coeficiente de uso se aplica el inverso 1/u₂: a mayor valor desde el punto de vista de la ordenación, menor coeficiente de uso y, por lo tanto, más edificabilidad para el mismo aprovechamiento.

Se obtienen los coeficientes de uso siguientes:

COEFICIENTES DE USO.

Uso predominante		u ₁	u ₂	$u = \frac{u_1}{u_2}$	
Residencial ...	Genérico	1,00	1,00	1	
	Vivienda unifamiliar	Régimen libre	1,00	1,00	1
		Protección pública	0,73	1,05	0,7
	Agrupación de viv. unifamiliares	Régimen libre	1,00	1,00	1
		Protección pública	0,73	1,05	0,7
	Vivienda en edificación colectiva	Régimen libre	1,00	1,00	1
		Protección pública	0,73	1,05	0,7
Residencia comunitaria		1,00	1,00	1	
Turístico	Genérico	1,00	0,75	1,3	
	Establ. turístico convencional	Hotel de ciudad	1,00	0,75	1,3
Terciario	Genérico	0,90	0,70	1,3	
	Comercio minorista	Local comercial pequeño	0,90	0,90	1
		Local comercial mediano	0,90	0,90	1
		Local comercial grande	0,90	0,90	1
		Mercado	0,90	1,20	0,8
		Galería comercial	0,90	0,90	1
		Almacén comercial no especializ.	0,90	0,70	1,3
		Gran comercio especializado	0,90	0,70	1,3
	Hostelería	Bar	0,90	0,90	1
		Cafetería y pequeño restaurante	0,90	0,90	1
		Gran restaurante	0,90	0,90	1
	Oficinas	Despacho profesional	0,90	0,90	1
		Local de oficinas	0,90	0,70	1,3

Uso predominante		u_1	u_2	$u = \frac{u_1}{u_2}$	
	Agrupación de oficinas	0,90	0,70	1,3	
	Gran oficina	0,90	0,70	1,3	
Industrial	Genérico	0,70	1,00	0,7	
	Producción industrial	Industria vinculada a usos primarios.	0,70	1,00	0,7
		Industria ligera	0,70	1,00	0,7
	Almacenes y comercio mayorista	0,70	1,00	0,7	
	Artesanía y productos artísticos	0,70	1,00	0,7	
	Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	0,70	1,00	0,7	
Talleres de reparación de vehículos	0,70	0,70	1		
Recreativo	Genérico	0,80	1,15	0,7	
	Ocio y esparcimiento en espacios privados	0,80	1,15	0,7	
Dotacional	Genérico	0,80	1,15	0,7	
	Equipamiento comunitario	Educativo	0,80	1,15	0,7
		Cultural	0,80	1,15	0,7
		Sanitario	0,80	1,15	0,7
		Asistencial	0,80	1,15	0,7
		Deportivo	0,40	2,00	0,2
		De esparcimiento	0,80	1,15	0,7
		Otros	0,80	1,15	0,7
Otros no asimilables por analogía a los anteriores	1,00	1,00	1		

Coeficientes de tipología

Se calculan con la expresión $t = \frac{1}{t_1} \times \frac{1}{t_2} = \frac{1}{t_1 \times t_2}$.

El coeficiente “ t_1 ” expresa la proporción entre el coste de construcción de cada tipología y el coste de construcción de la tipología “residencial unifamiliar edificación continua”, que se toma como tipo. Varía entre 0,652 y 1,479. Para calcular el coeficiente de tipología se aplica el inverso $1/t_1$: a mayor coste de construcción, menor coeficiente de tipología y, por lo tanto, más edificabilidad para el mismo aprovechamiento.

La proporción entre los precios de construcción se determina con base en los coeficientes UT de los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. (En la tabla de baremos del COAC, el coste de construcción se calcula para cada uso-tipología, pero a los efectos del PGO se entiende referido a cada tipología de cada uso concreto; en este sentido, no cuesta lo mismo construir “residencial en edificación aislada” que “industrial en edificación aislada”, aunque la tipología edificatoria en sí parezca idéntica.) Cuando no existe UT para alguna de las tipologías, se estima por analogía o se calcula empleando la misma proporción entre tipologías de edificación continua y edificación aislada.

El coeficiente “ t_2 ” expresa el valor relativo de cada tipología desde el punto de vista de la ordenación urbanística. Varía entre 0,70 y 1,10. Para calcular el coeficiente de tipología se aplica el inverso $1/t_2$: a mayor valor desde el punto de vista de la ordenación, menor coeficiente de tipología y, por lo tanto, más edificabilidad para el mismo aprovechamiento.

Se obtienen los coeficientes de tipología siguientes:

COEFICIENTES DE TIPOLOGIA.

Uso predominante	Tipología	UT (COAC)	t_1	t_2	$t = \frac{1}{t_1 \times t_2}$	
Residencial	Unifamiliar	Edificación continua	1,15	1,000	1,00	1
		Edificación aislada	1,40	1,217	0,75	1,1
	Plurifamiliar	Edificación continua	1,00	0,870	1,10	1
		Edificación aislada	1,05	0,913	0,99	1,1
Turístico	Edificación continua	Edificación continua	1,62	1,409	0,70	1
		Edificación aislada	1,70	1,479	0,70	1
Terciario	Edificación continua	Edificación continua	1,10	0,957	1,00	1
		Edificación aislada	1,15	1,000	1,00	1
Industrial	Edificación continua	Edificación continua	0,75	0,652	1,00	1,5
		Edificación aislada	0,79	0,685	1,00	1,5
Recreativo	Edificación continua	Edificación continua	1,15	1,000	1,00	1
		Edificación aislada	1,21	1,050	1,00	1
Otros no asimilables por analogía a los anteriores	Edificación continua	Edificación continua	1,15	1,000	1,00	1
		Edificación aislada	1,21	1,050	1,00	1

Coefficientes de homogeneización

Resultan del producto de los coeficientes de uso y tipología que corresponden a cada zona o subzona con edificabilidad lucrativa:

$$h_i = u_i \times t_i \text{ [uda/m}^2\text{t]}.$$

Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico de una zona o subzona es el producto de su superficie neta [m²s] por el índice de edificabilidad [m²t/m²s] y por el coeficiente de homogeneización que le corresponde [uda/m²t]:

$$a_i = s_i \times e_i \times h_i \text{ [uda]}.$$

Aprovechamiento urbanístico global

El aprovechamiento urbanístico global de un ámbito es la suma de los aprovechamientos urbanísticos de las zonas o subzonas con edificabilidad lucrativa que contiene:

$$A_{\text{ámbito}} = \sum a_i \text{ [uda]}.$$

Aprovechamiento urbanístico medio

El aprovechamiento urbanístico medio de un ámbito con ordenación pormenorizada completa se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico global por la superficie total, incluidas todas las zonas y subzonas (incluso las que carecen de edificabilidad lucrativa) y, en su caso, los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo:

$$AM_{\text{ámbito+OP}} = \frac{A_{\text{ámbito}}}{S_{\text{total}}} \text{ [uda/m}^2\text{s]}.$$

El aprovechamiento urbanístico medio de un ámbito sin ordenación pormenorizada completa es el producto de su superficie total por la edificabilidad media y por el coeficiente de homogeneización del uso predominante:

$$AM_{\text{ámbito-OP}} = S_{\text{total}} \times EM_{\text{ámbito}} \times a_{\text{up}}$$

.7.7

Áreas de suelo urbano y urbanizable adscritas a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

La ordenación pormenorizada delimita áreas de suelo urbano y urbanizable adscritas a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, considerando una reserva global mayor que el 30% de la edificabilidad (artículo 10.b de la Ley estatal 8/2007) y el 20% del aprovechamiento lucrativo con destino residencial de todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con destino residencial (artículos 32.2.A.8 del TR-DL1/2000 y 27.1 de la Ley 2/2003).

La edificabilidad y el aprovechamiento lucrativo con destino residencial de las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en esta parte del plan general son:

	E (m ² t)	A (uda)
Suelo urbano no consolidado	23500	22740
Suelo urbanizable	56091	62238
	79591	84978

Según el artículo TR 76.2 (DA1ª de la Ley 1/2006, de 7 de febrero), el patrimonio público de suelo debe destinarse prioritariamente a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento de Icod es propietario de suelo con destino residencial en suelo urbano consolidado y será propietario del 10% del aprovechamiento urbanístico de los distintos ámbitos de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable. Para el cómputo del aprovechamiento y la edificabilidad requerida se incluye este suelo y el resto de los terrenos que el PGO califica para este uso pormenorizado. La reserva de suelo para la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública es:

	E-VPO (m ² t)	A-VPO (uda)
Suelo urbano consolidado (patrimonio municipal)	5674	-
Suelo urbano no consolidado	3555	2279
Suelo urbanizable	25056	15738
	34285	18017
	43>30 %	21>20 %

En ninguno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se destina más del 33% del aprovechamiento a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

.7.8

Justificación de la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Según la observación A2-2 de la COTMAC, hay que comparar el crecimiento poblacional previsto (población máxima del año horizonte menos población actual) con la capacidad poblacional del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, calculada a razón de 3,3 habitantes por cada 100 m²t.

La población máxima del año horizonte (2016) se ha estimado en 30.000 habitantes y la población de derecho actual, según el último dato del ISTAC (2006) es 24.179 habitantes. El crecimiento poblacional será de 5.821 habitantes como máximo.

La edificabilidad residencial de las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en esta parte del plan general es:

Suelo urbano no consolidado	23.500	m ² t
Suelo urbanizable	56.091	m ² t
	E_RES =	79.591 m²t

La capacidad poblacional de estas áreas es $3,3 \cdot 79.591 / 100 = 2.626$ habitantes.

.7.9 Suelo rústico.

Categorización del suelo rústico

El suelo rústico se divide en las categorías siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Clase, categoría y subcategoría	Claves RP
[0]	Suelo rústico	SR
[00]	SR con protección ambiental	
[000]	SR+PA natural	SRPN
[001]	SR+PA paisajística y/o fisiográfica	SRPP
[002]	SR+PA cultural	SRPC
[003]	SR+PA costera	SRPCL
[01]	SR con protección de valores económicos	
[010]	SR+PVE agropecuarios	SRPAG
[011]	SR+PVE hidrológicos	SRPH
[012]	SR+PVE de infraestructuras	SRPI
[013]	SR+PVE mineros	SRPM
[03]	SR de protección territorial	SRPT

La zona [003] de protección ambiental costera se delimita superpuesta a otras categorías y subcategorías.

El suelo rústico con protección ambiental es el que contiene valores naturales o culturales. En esta categoría se establecen las subcategorías siguientes:

- .a Suelo rústico con protección ambiental natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
- .b Suelo rústico con protección ambiental paisajística y/o fisiográfica, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
- .c Suelo rústico con protección ambiental cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos o de edificios, conjuntos o infraestructuras con valor histórico, artístico o etnográfico.
- .d Suelo rústico con protección ambiental costera, para la ordenación del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y de protección que no estén clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

El suelo rústico con protección de valores económicos es el que se considera idóneo para albergar aprovechamientos agrarios, pecuarios, hidrológicos o extractivos, así como para el establecimiento de infraestructuras. En esta categoría se establecen las subcategorías siguientes:

- .a Suelo rústico con protección de valores económicos agropecuarios, para la ordenación de los aprovechamientos agrícolas y ganaderos.
- .b Suelo rústico con protección de valores económicos hidrológicos, para proteger las cuencas, evitar procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos del suelo y del subsuelo.
- .c Suelo rústico con protección de valores económicos de infraestructuras, para establecer las zonas de protección y reserva que deben garantizar la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

.d Suelo rústico con protección de valores económicos mineros, en los ámbitos extractivos predefinidos por el PIO.

El suelo rústico de protección territorial es necesario para preservar el valor del medio rural no ocupado y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Se prevén los sistemas generales siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Sistema general	Claves RP
[31]	Infraestructura estructurante	
[312]	IE Carreteras principales	SGC
[313]	IE Carreteras locales y caminos	SGC
[314]	IE Infraestructuras técnicas	SGI
[32]	Equipamiento estructurante	EE
[33]	Espacio libre estructurante	SGEL

Categorías de suelo rústico

		Ha	%
[00]	SR con protección ambiental	6886	(79)
[000]	SR+PA natural	5609	64
[001]	SR+PA paisajística y/o fisiográfica	1274	15
[002]	SR+PA cultural	3	0,03
[003]	SR+PA costera		Superpuesto
[01]	SR con protección de valores económicos	1830	(21)
[010]	SR+PVE agropecuarios	1586	18
[011]	SR+PVE hidrológicos	171	2
[012]	SR+PVE de infraestructuras		Superpuesto
[013]	SR+PVE mineros	73	1
[03]	SR de protección territorial	39	0,4
	Total suelo rústico ...	8755	100

Usos genéricos o globales atribuibles a sus distintas categorías

Los usos globales (que serán predominantes) en las distintas categorías de suelo rústico son:

Protección ambiental natural	Conservación medioambiental.
Protección ambiental paisajística y/o fisiográfica	Conservación medioambiental.
Protección ambiental cultural	Conservación medioambiental.
Protección ambiental costera	Conservación medioambiental.
Protección de valores económicos agropecuarios	Mantenimiento de cultivos y agricultura tradicional.
Protección de valores económicos hidrológicos	Conservación medioambiental.
Protección de valores económicos de infraestructuras	De infraestructuras, otros.
Protección de valores económicos mineros	Minero-extractivos.
Protección territorial	Mantenimiento de los cultivos.

El destino final que se prevé en los ámbitos de suelo rústico de protección de valores económicos mineros es el de espacio libre de sistema general. El uso predominante será de esparcimiento.

Asentamientos rurales

Los asentamientos rurales están en la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida, y tienen que redelimitarse para incluir sólo una parte de los edificios existentes, dejando el resto fuera de ordenación.

Supresión de un ámbito de planeamiento especial

En el ámbito denominado "Caserío La Cucaracha" (Cruz del Tronco) estaba previsto formular un plan especial de ordenación. El objetivo era obtener un edificio existente (con destino final dotacional como instalación que posibilite la divulgación de los valores ambientales y de los principios de urbanización y arquitectura bioclimática) y los equipamientos y espacios libres que debían cederse; y, de forma paralela, la construcción de un conjunto de viviendas bioclimáticas. Esta actuación ha sido suprimida.

Supresión de una unidad de actuación

En Llanito Perera se proponía una unidad de actuación para ampliar la zona de equipamiento y construir viviendas acogidas a regímenes de protección pública. *También ha sido suprimida.*

Condiciones complementarias para la aprobación de proyectos de actuación territorial

La norma OE 5-7 prevé las siguientes:

- .1 Los proyectos de actuación territorial deben cumplir las condiciones que se aprueben reglamentariamente, las disposiciones del PIOT (título 1, capítulo 2, sección 7) y las normas generales y particulares del plan general.
Sólo pueden formularse proyectos de actuación territorial por razones de justificado interés general y de forma excepcional, para amparar actuaciones que han de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza son incompatibles con los suelos urbano y urbanizable. No pueden formularse en suelo rústico con protección ambiental [00].
- .2 Pueden legitimar actuaciones como las siguientes:
 - .a Dotacionales, de equipamiento y de servicios:
 - .1 Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
 - .2 Instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
 - .3 Areas de servicio de carreteras.Estas actuaciones se ubicarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier instalación industrial peligrosa existente o prevista en un proyecto de actuación territorial aprobado o en trámite, caso de que contenga instalaciones peligrosas.
 - .b Industriales:
 - .1 Instalaciones industriales que tienen que emplazarse cerca de las explotaciones agrícolas cuyos productos procesan.
 - .2 Actividades peligrosas o molestas que deban alejarse de los núcleos de población y de otros usos y construcciones.
 - .3 Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.Las instalaciones industriales peligrosas y la ampliación de las existentes sólo pueden admitirse a una distancia mínima de 500 metros de cualquier ámbito de suelo urbano (excepto suelo urbano industrial), suelo urbanizable (excepto suelo urbanizable industrial), asentamientos rurales, así como de cualquier otro proyecto de actuación territorial aprobado con distinta finalidad (excepto PAT industriales). La parcela debe dar frente a una carretera y contar con suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, sistema de recogida y eliminación de residuos. La edificabilidad máxima será 0,20 m²/m²s. El retranqueo mínimo será de 10 m. a viales y linderos (PIO: 3.6.2.2.3-AD).
Los proyectos de actuación territorial adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto visual, aprovechando la topografía del lugar, previendo camellones perimetrales o, si lo permiten las características del entorno, franjas perimetrales arboladas.
 - .c Centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas:
Estas actuaciones se ubicarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier ámbito de suelo urbano o urbanizable industrial y de instalaciones industriales existentes o previstas en proyectos de actuación territorial aprobados o en trámite, caso de que contengan instalaciones peligrosas.

- .d Excepcionalmente:
- .1 Viviendas-guardería de espacios naturales protegidos y de instalaciones legitimadas mediante proyecto de actuación territorial.
 - .2 Reconstrucción de edificios afectados por obras públicas.

.7.10 Sistemas generales.

Se proyectan los sistemas generales siguientes:

Clave empleada en la documentación gráfica	Sistema general	Claves RP
[31]	Infraestructura estructurante	
[311]	IE Puerto	SGC
[312]	IE Carreteras principales	SGC
[313]	IE Carreteras locales y caminos	SGC
[314]	IE Infraestructuras técnicas	SGL
[32]	Equipamiento estructurante	EE
[33]	Espacio libre estructurante	SGEL

Constituyen la red básica de reserva de terrenos, construcciones e instalaciones destinados a dotaciones y equipamientos públicos, que garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos con calidad adecuada (TR-DL 32.2.A.7).

El sistema "infraestructura estructurante" se refiere a las redes principales de transportes, comunicaciones y servicios. Su trazado en la documentación gráfica tiene carácter de esquema indicativo (TR-DL 32.2.A.7.b):

[31] Infraestructura estructurante	S (m ² s)
En suelo rústico	1.073.780
En suelo urbano	332.493
En suelo urbanizable	0
Total ...	1.406.273

El sistema "equipamiento estructurante" incluye dotaciones y equipamientos con función, dimensiones y posición estratégica, que forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana (TR-DL 32.2.A.7.c):

[32] Equipamiento estructurante	S (m ² s)
En suelo rústico	37.711
En suelo urbano	69.023
En suelo urbanizable	0
Total ...	106.734

El sistema "espacio libre estructurante" se proyecta con la proporción adecuada respecto a las necesidades sociales actuales y previsibles y cumple el estándar mínimo de 5 m²s por habitante o plaza alojativa.

[33] Espacio libre estructurante	S (m ² s)
En suelo rústico	114.421
En suelo urbano	13.972
En suelo urbanizable	9.083
Total ...	137.476

Como quiera que el municipio tiene actualmente 24.500 hab
 el Suelo Urbano no consolidado residencial tiene una capacidad de 775 hab
 en el suelo urbanizable residencial 1.852 hab

conforman un total de población potencial (doc nº 10) de 27.027 hab
Estándar resultante **5,09 m²s/hab**

.7.11 Esquema de red viaria, área peatonal y grandes aparcamientos.

Los viales proyectados afectan al 16% de la superficie total de los núcleos.
 Gran parte del centro histórico se proyecta como área peatonal.

Los aparcamientos públicos más importantes son los siguientes:

- .- Área de descanso y aparcamientos de vehículos de transporte de Buen Paso.
- .- Centro histórico: La Magalona, La Asomada, San Antonio.

.7.12

Esquemas de infraestructura técnica.

Red de abastecimiento de agua potable

Las fuentes de suministro del abastecimiento municipal de Icod son las siguientes:

- .- Galería del barranco de Vergara.
- .- Galería El Frontón.
- .- Pozo de Cueva del Viento.
- .- Canal de Enlace.
- .- Canal de Buen Chico.
- .- Canal de Vergara.

Los depósitos reguladores actuales son:

Depósito	Capacidad (m ³)	Cota (msnm)	Aducción desde:	Abastecimiento a:
La Candelaria I	4.850	360	La Candelaria II Pozo Cueva del Viento	La Mancha San Felipe Icod de los Vinos Playa de San Marcos Las Granaderas
Castro III	4.850			
La Candelaria III	4.850	360		
Las Abiertas II	3.350			
Los Márquez	2.300	917	Canal de Vergara	Cueva del Viento El Reventón
El Reventón	1.400	545	Canal de Enlace Los Márquez	Santa Bárbara La Mancha San Felipe
Las Almenas	650			Las Almenas
La Candelaria II	600	386	El Reventón	La Candelaria I
Las Granaderas	(600)	154	La Candelaria I	Playa de San Marcos
Pino Valois	500	812	Galería de Vergara Canal de Vergara	Santa Bárbara
La Vega (El Rodeo)	500	824	Canal de Vergara	La Vega Las Canalitas
La Florida	450	730	Galería El Frontón	La Florida
Castro II	400	430	Canal de Enlace Canal de Buen Chico Castro I	La Mancha
Castro I	400	434	Canal de Enlace Canal de Buen Chico	Santa Bárbara Castro II
Llanito Perera	400	584	Canal de Enlace	Cueva del Viento
Las Canalitas	250	470	Canal de Enlace	Las Cañas (Las Canales)
Las Abiertas I	200	1.080	Canal de Vergara	Fuente de La Vega Las Abiertas Santa Bárbara
La Patita	40	574		(fuera de servicio)
Las Hayas	20			
Redondo	15	907	Canal de Vergara	Redondo

El depósito actual de Las Granaderas está afectado por el trazado viario. Según el plan hidrológico insular, el depósito de La Vega debe ampliarse construyendo un nuevo depósito de 2.750 m³.

En La Retama se ha construido una estación desaladora para mejorar las aguas (de alta salinidad) provenientes del canal del barranco de Vergara. La desaladora conectará transversalmente los bajantes que abastecen los depósitos de La Florida, Pino Valois, Redondo, Los Márquez, La Vega y Las Abiertas.

La red de distribución actual está en estado aceptable, pero hay un problema grave de insuficiencia de diámetros.

En la red propuesta se distingue una red principal mallada y una red secundaria, normalmente mallada y en tramos relativamente cortos, ramificada. Tal como se plantea, abastece a todos los núcleos de población.

Red de evacuación de aguas residuales

En la actualidad no existe red de alcantarillado. En algunas calles del núcleo central se ha construido o está en proyecto, pero no ha entrado en funcionamiento. La red de Playa de San Marcos y el emisario submarino que partía de este núcleo quedó inconclusa y está abandonada. Se ha ejecutado la red de alcantarillado de los planes parciales La Magalona y sector 10 y está proyectada en el sector 5.

En el plan general se propone una red de saneamiento que cubre la totalidad del suelo urbano y urbanizable proyectado.

La red del núcleo de La Vega puede disponer de una estación depuradora independiente, para que el paisaje protegido de los acantilados de La Culata no resulte afectado, o bien conectarse a la red general.

Red de suministro de energía eléctrica

La red de transporte en alta tensión está constituida por dos líneas de 66 kV:

- .- S.E. Cuesta de la Villa- S.E. Icod.
- .- S.E. Icod – S.E. Guía de Isora.

Ambas son aéreas (el último tramo de la LAT de Cuesta de la Villa está enterrado), de un circuito, conductor Al-Ac de 92,9 mm² de sección, intensidad máxima 278 A y capacidad máxima por circuito 31 MVA. Se conectan con la subestación de transformación e interconexión de Icod, desde la que parte la red de distribución en media tensión (20 kV) que suministra energía a los centros de transformación.

La subestación dispone de dos transformadores, cada uno de 7,68 MVA de potencia. La carga máxima en 1998 fue de 9,30 MW. La máxima previsible el año horizonte (considerando la energía transportada a otros municipios) puede ser de 10 a 15 MW.

La red de distribución actual tiene siete circuitos:

- .- Cuesta de la Villa (mar) y La Guancha.
- .- Cuesta de la Villa (mar).
- .- Icod (mar).
- .- Llanito Perera.
- .- Icod (monte).
- .- Serv.aux.
- .- Medida.

Las líneas son normalmente aéreas, con conductores Al-Aw de 78 mm² de sección mínima o Cu de 35,5 o 95 mm²; o subterráneas, con doble circuito bajo tubo, conductores de Al o Cu y aislamiento de EPR o XLPE.

La red propuesta aprovecha siempre que es posible las preexistencias. Se proyecta mallada, sin perjuicio de que su explotación sea en antena -abriendo los circuitos en los puntos intermedios-, y normalmente subterránea.

.8

Instrumentos complementarios y de desarrollo del plan general de ordenación.

Instrumentos de ordenación general

El plan general está adaptado a los instrumentos de ordenación general vigentes (directrices y plan insular de ordenación); que, sin embargo, deben tenerse en cuenta para la aplicación de las

determinaciones normativas del PGO que hacen referencia implícita o explícita a ellos³⁰ y a medida que se aprueben nuevos instrumentos o se modifiquen o revisen los actuales.

Instrumentos de ordenación territorial

Hasta la fecha no ha sido aprobado casi ningún instrumento de ordenación territorial (planes territoriales parciales, planes territoriales especiales³¹, proyectos de actuación territorial), excepto calificaciones territoriales. Estos instrumentos no se plantean como desarrollo del plan general, pero su aprobación condicionará la aplicación de sus determinaciones.

Los planes territoriales parciales tienen por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio, diferenciadas por sus características naturales o funcionales, y sólo pueden formularse como desarrollo del plan insular de ordenación. *En Icod, la COTMAC entiende que hay que formular un PTP en el ámbito extractivo de El Riquel. El Cabildo (que es quien tiene que formularlo) dice lo contrario.*

Los planes territoriales especiales tienen por objeto la ordenación de infraestructuras, equipamientos y cualesquiera otras actuaciones o actividades de carácter económico y social. En la normativa urbanística del plan general, algunas intervenciones autorizables, como los usos turísticos, se condicionan al cumplimiento de las determinaciones del plan territorial especial que les afecta. *Otras, como los ámbitos industriales en suelo urbanizable no sectorizado, dependerán de su legitimación por algún plan territorial.*

Los proyectos de actuación territorial se emplean en supuestos excepcionales de interés general, para legitimar en distintas categorías de suelo rústico (excepto las de protección ambiental) las obras, construcciones e instalaciones necesarias para implantar dotaciones, equipamientos o actividades industriales o turísticas que han de situarse necesariamente en esta clase de suelo. En tanto que planes de ordenación territorial, las determinaciones normativas de los PAT predominan sobre las del plan general; pero el plan general puede prohibir estas implantaciones o, si las permite, imponer condiciones determinadas, para garantizar su mejor inserción en el modelo de ordenación propuesto.

Las calificaciones territoriales completan el régimen urbanístico aplicable en terrenos concretos, con vistas a proyectos de edificación o uso del suelo determinados. Como es lógico, ni el uso ni la edificación que se pretendan pueden estar prohibidos; la calificación territorial se limita a precisar en cada caso la viabilidad, las características concretas y el posible efecto ambiental, tomando como base las determinaciones normativas del plan general.

Instrumentos de ordenación ambiental

Los planes y normas de los espacios naturales protegidos deben contener la ordenación pormenorizada completa de sus ámbitos respectivos. La ordenación del PGO tiene carácter transitorio hasta su aprobación.

En los ámbitos de suelo rústico de protección ambiental natural delimitados que no son espacios naturales protegidos es conveniente formular planes especiales de protección equivalentes, con el contenido y la documentación que indica el artículo 22 del TR-DL 1/2000.

Instrumentos de ordenación urbanística

Hasta la fecha no se han aprobado normas ni instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico; que, de aprobarse, afectarán a los instrumentos de ordenación urbanística que se formulen como desarrollo del plan general. El plan no exige la formulación de las normas o instrucciones antedichas, pero sí prevé el resto de los instrumentos de ordenación urbanística: revisiones y modificaciones del planeamiento general, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, catálogos y ordenanzas municipales.

³⁰ Por ejemplo para la definición de conceptos básicos en las condiciones de los usos.

³¹ Excepto el PTE insular de ordenación del turismo.

La revisión anticipada del plan general de ordenación procede en los supuestos de la norma OE 1-4; y las modificaciones pueden tramitarse siempre que sea necesario, según lo previsto en el mismo artículo.

Los planes parciales de ordenación tienen por objeto establecer la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y urbanizable no sectorizado. (En el plan general no se delimitan ámbitos de planeamiento parcial en suelo urbano no consolidado.)

Los planes especiales de ordenación ordenan elementos o aspectos específicos de ámbitos territoriales determinados. En el plan general se prevén los siguientes:

- .- De edificios disconformes con la ordenación urbanística.
- .- De protección del centro histórico.
- .- De mejora del medio urbano en suelo urbano consolidado a rehabilitar.
- .- De ordenación en suelo urbano no consolidado no ordenado.
- .- Para la ejecución de infraestructuras integradas en sistemas generales.
- .- Para la determinación de las necesidades vinculadas al ciclo del agua en el marco municipal.
- .- En su caso, para la implantación de grandes centros comerciales y de ocio.

Los estudios de detalle tienen por objeto completar o reajustar alineaciones y rasantes o volúmenes de edificación. Pueden tramitarse en cualquier ámbito con ordenación pormenorizada, siempre que sea necesario.

Los catálogos se prevén como instrumentos autónomos. Serán al menos los siguientes:

- .- De edificios disconformes con la ordenación urbanística.
- .- De bienes con interés cultural.

La normativa urbanística del plan general debe complementarse con ordenanzas municipales:

- .- Ambientales.
- .- De urbanización.
- .- De edificación.

Las ordenanzas ambientales deben referirse a cuestiones como calidad del aire, ruidos y vibraciones, aguas residuales y residuos sólidos. Las ordenanzas municipales de urbanización regularán aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización; incluyendo los criterios morfológicos y estéticos que deben respetarse en los proyectos. Las ordenanzas municipales de edificación deben regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y todas las condiciones exigibles a las construcciones y edificios, excepto las que definen directamente el destino del suelo y la edificabilidad.

Instrumentos de ejecución

La ejecución de las obras de urbanización pendientes en suelo urbano consolidado y previstas en suelo urbano no consolidado ordenado, suelo urbanizable sectorizado ordenado y asentamientos rurales, así como las que prevean los distintos instrumentos de desarrollo, exige la formulación de los proyectos de urbanización correspondientes. El plan general prevé además los siguientes:

- .- Red de alcantarillado.
- .- Redes de riego de apoyo de la agricultura tradicional.
- .- Conservación y extensión de las redes de riego de la agricultura intensiva.

Los proyectos de ejecución de sistemas deben emplearse para la ejecución de las obras – normalmente de edificación- de ejecución de los sistemas generales.

.9

Anexos.

Este documento del PGO es parcial (trata de la parte que la COTMAC aprobó definitivamente, con correcciones que no requieren nuevo trámite de información pública) y por lo tanto no procede incluir los anexos de justificación detallada al Plan Insular de Ordenación vigente y a las Directrices

de ordenación general y del turismo de Canarias, que son innecesarios porque la adecuación ya ha sido contrastada.

En cuanto a la adecuación al PIO, según el punto 2.4 del informe jurídico de la DGU para el trámite de aprobación definitiva del PGO, el Cabildo de Tenerife no llegó a evacuar el informe –sobre la adecuación del PGO al PIO vigente- que le había sido solicitado. En consecuencia tiene que aplicarse lo previsto en el artículo 78.6 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y el informe se entiende evacuado en sentido favorable.

.9.1

Adecuación al PIO de los usos que el PGO permite en suelo rústico. Se incluye para cumplimentar la observación A12-1 de la COTMAC.

[000] Suelo rústico con protección ambiental natural.

Equivalencia ARH PIO

PA-1

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso principal	Predominante
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios adaptados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido
Dotacionales:		
Educativos	Regulación remitida	Prohibido
Culturales	Regulación remitida	Prohibido
Sanitarios	Regulación remitida	Prohibido
Asistenciales	Regulación remitida	Prohibido
Deportivos	Regulación remitida	Prohibido
De esparcimiento	Regulación remitida	Prohibido
De la Administración Pública	Regulación remitida	Prohibido
De defensa, seguridad y mantenimiento	Regulación remitida	Prohibido
Otros usos dotacionales	Regulación remitida	Prohibido
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Viarias y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias		
Primarios:		
Forestales	Regulación remitida	Aprovechamiento forestal prohibido. Recolección no se regula. Aprovechamiento apícola compatible.
Agrícolas	Regulación remitida	Mantenimiento de cultivos compatible. Los usos agrícolas restantes están prohibidos.
Ganaderos	Regulación remitida	Pastoreo extensivo compatible. Los usos ganaderos restantes están prohibidos.
Minero-extractivos	Regulación remitida	Prohibido
Cinegéticos	Regulación remitida	Prohibido
Pesqueros	Regulación remitida	Acuicultura en tierra, prohibido. Los usos pesqueros restantes no se regulan.

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Cultivos marinos		No se regulan.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible	Prohibido
Vivienda colectiva	Uso incompatible	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible	Prohibido
Terciarios:		
Comercio minorista	Uso incompatible	Prohibido
Hostelería	Uso incompatible	Prohibido
Oficinas	Uso incompatible	Prohibido
Turísticos:		
Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos de turismo rural	Uso incompatible (en laderas es compatible)	Prohibido
Campamentos de turismo	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos recreativos	Uso incompatible	Prohibido
Industriales y de almacenamiento:		
Producción industrial	Uso incompatible	Prohibido
Almacenes y comercio mayorista	Uso incompatible	Prohibido
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

[001] Suelo rústico con protección ambiental paisajística y/o fisiográfica.

Equivalencia ARH PIO

PA-2

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso principal	Predominante
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Uso secundario	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Uso secundario	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios adaptados	Uso secundario (sólo donde lo defina el planeamiento)	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Uso secundario (sólo donde lo defina el planeamiento)	Prohibido
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido
Dotacionales:		
Educativos	Regulación remitida	Prohibido
Culturales	Regulación remitida	Prohibido
Sanitarios	Regulación remitida	Prohibido
Asistenciales	Regulación remitida	Prohibido
Deportivos	Regulación remitida	Prohibido
De esparcimiento	Regulación remitida	Prohibido
De la Administración Pública	Regulación remitida	Prohibido
De defensa, seguridad y mantenimiento	Regulación remitida	Prohibido
Otros usos dotacionales	Regulación remitida	Prohibido
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
De saneamiento	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Viarias y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias		
Primarios:		
Forestales	Uso secundario (según planes de desarrollo; se prohíbe el aprovechamiento forestal industrial)	Aprovechamiento forestal prohibido. Recolección no se regula. Aprovechamiento apícola compatible.
Agrícolas	Uso secundario (sólo con modos de explotación tradicional y en fincas ya adecuadas)	Mantenimiento de cultivos compatible. Los usos agrícolas restantes están prohibidos.
Ganaderos	Uso secundario (sólo con modos de explotación tradicional y en fincas ya adecuadas)	Pastoreo extensivo compatible. Los usos ganaderos restantes están prohibidos.
Minero-extractivos	Regulación remitida	Prohibido.
Cinegéticos	Regulación remitida	Prohibido.
Pesqueros	Regulación remitida	Acuicultura en tierra, prohibido. Los usos pesqueros restantes no se regulan.
Cultivos marinos		No se regulan.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible (salvo para vigilancia y protección ambiental; salvo viviendas existentes en ARH de bosques potenciales)	Prohibido.
Vivienda colectiva	Uso incompatible (salvo para vigilancia y protección ambiental; salvo viviendas existentes en ARH de bosques potenciales)	Prohibido.
Residencia comunitaria	Uso incompatible (salvo para vigilancia y protección ambiental; salvo viviendas existentes en ARH de bosques potenciales)	Prohibido.
Terciarios:		
Comercio minorista	Uso incompatible (los de hostelería existentes y los puestos de venta temporales son compatibles)	Puestos de venta temporales, compatibles. El resto de los usos comerciales, prohibidos.
Hostelería	Uso incompatible (los de hostelería existentes y los puestos de venta temporales son compatibles)	Prohibido.
Oficinas	Uso incompatible (los de hostelería existentes y los puestos de venta temporales son compatibles)	Prohibido.

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Turísticos:		
Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido.
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido.
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso secundario	Compatible, cumpliendo las condiciones que establezca el planeamiento territorial.
Establecimientos de turismo rural	Uso incompatible (los establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo son compatibles en ARH de bosques potenciales)	Prohibido.
Campamentos de turismo	Uso incompatible (los establecimientos de turismo rural y los campamentos de turismo son compatibles en ARH de bosques potenciales)	Prohibido.
Establecimientos turísticos recreativos	Uso incompatible	Prohibido.
Industriales y de almacenamiento:		
Producción industrial	Uso incompatible (las naves aisladas vinculadas a la explotación forestal son compatibles donde lo defina el planeamiento)	Prohibido
Almacenes y comercio mayorista	Uso incompatible	Prohibido
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

[002] Suelo rústico con protección ambiental cultural.

Equivalencia ARH PIO

-

[003] Suelo rústico con protección ambiental costera.

Equivalencia ARH PIO

PA-3

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso principal	Predominante
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Uso secundario	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Uso secundario	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Compatible
Esparcimiento en espacios adaptados	Uso secundario (sólo donde lo defina el planeamiento)	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Uso secundario (sólo donde lo defina el planeamiento)	Prohibido

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Compatible (cumpliendo las condiciones que establezca el planeamiento territorial)
Dotacionales:		
Educativos	Uso secundario (sólo los vinculados a actividades propias de la franja costera y donde lo defina el planeamiento)	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos dotacionales restantes se prohíben.
Culturales		
Sanitarios		
Asistenciales		
Deportivos		
De esparcimiento		
De la Administración Pública		
De defensa, seguridad y mantenimiento		
Otros usos dotacionales		
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Viarías y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias	Regulación remitida	
Primarios:		
Forestales	Regulación remitida	Prohibidos, excepto la recolección, que no se regula.
Agrícolas	Regulación remitida	Prohibido
Ganaderos	Uso incompatible	Prohibido
Minero-extractivos	Uso incompatible (en tanto no se autoricen ámbitos de extracción en el PTE)	Prohibido
Cinegéticos	Uso incompatible	Prohibido
Pesqueros	Uso secundario	La acuicultura en tierra es compatible. El resto de los usos pesqueros no se regula.
Cultivos marinos	Uso secundario	No se regula.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible	Prohibido
Vivienda colectiva	Uso incompatible	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible	Prohibido
Terciarios:		
Comercio minorista	Uso incompatible (salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)	Los puestos de venta temporales son compatibles. El resto de los usos comerciales se prohíbe.
Hostelería	Uso incompatible (salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)	Quioscos, terrazas, bares, cafetería y pequeños restaurantes compatibles. Restaurantes y grandes restaurantes, prohibidos.
Oficinas	Uso incompatible (salvo puestos de venta, kioscos o terrazas y edificaciones aisladas de hostelería y/o reunión de público en general)	Prohibido.
Turísticos:		
Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido.
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido.

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso incompatible	Prohibido.
Establecimientos de turismo rural	Uso incompatible	Prohibido.
Campamentos de turismo	Uso secundario	Compatible.
Establecimientos turísticos recreativos	Uso secundario	Compatible.

Industriales y de almacenamiento:

Producción industrial	Uso incompatible (salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)	Prohibido.
Almacenes y comercio mayorista	Uso incompatible (salvo instalaciones propias e interiores de un recinto portuario)	Prohibido.
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido.
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido.
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido.

[010] Suelo rústico con protección de valores económicos agropecuarios zonas baja y media.

Equivalencia ARH PIO

PE-1

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso secundario	Compatible
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible

Recreativos:

Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios adaptados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido

Dotacionales:

Educativos	Uso incompatible	Prohibido
Culturales	Uso incompatible	Prohibido
Sanitarios	Uso incompatible	Prohibido
Asistenciales	Uso incompatible	Prohibido
Deportivos	Uso incompatible	Prohibido
De esparcimiento	Uso incompatible	Prohibido
De la Administración Pública	Uso incompatible	Prohibido
De defensa, seguridad y mantenimiento	Uso incompatible	Prohibido
Otros usos dotacionales	Uso incompatible	Prohibido

Infraestructuras:

Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Víarías y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias		

Primarios:

Forestales	Regulación remitida	Compatible, excepto la recolección, que no se regula.
------------	---------------------	---

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Agrícolas	Uso principal	El mantenimiento de cultivos y la agricultura tradicional se consideran usos predominantes. El resto de los usos agrícolas son compatibles con limitaciones .
Ganaderos	Uso secundario	Compatible.
Minero-extractivos	Uso secundario (sólo en los ámbitos delimitados en el PIO)	Prohibido
Cinegéticos	Regulación remitida	Compatible
Pesqueros		La acuicultura en tierra es compatible. El resto de los usos pesqueros no se regula.
Cultivos marinos	Regulación remitida	No se regula.

Residenciales:

Vivienda unifamiliar	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Vivienda colectiva	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido

Terciarios:

Comercio minorista	Uso incompatible	Prohibido
Hostelería	Uso incompatible	Prohibido
Oficinas	Uso incompatible	Prohibido

Turísticos:

Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos de turismo rural	Uso secundario	Prohibido
Campamentos de turismo	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos turísticos recreativos	Uso secundario	Prohibido

Industriales y de almacenamiento:

Producción industrial	Uso secundario (sólo la vinculada a la actividad agropecuaria)	La industria vinculada a la actividad agropecuaria es compatible. Los usos industriales restantes se prohíben.
Almacenes y comercio mayorista	Uso secundario (vinculada a la actividad agropecuaria)	Sólo si está vinculado a la actividad agropecuaria y sólo en las zonas baja y media.
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

[010] Suelo rústico con protección de valores económicos agropecuarios zona alta.

Equivalencia ARH PIO

PE-2

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso secundario	Compatible
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios adaptados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido
Dotacionales:		
Educativos	Uso incompatible	Prohibido
Culturales	Uso incompatible	Prohibido
Sanitarios	Uso incompatible	Prohibido
Asistenciales	Uso incompatible	Prohibido
Deportivos	Uso incompatible	Prohibido
De esparcimiento	Uso incompatible	Prohibido
De la Administración Pública	Uso incompatible	Prohibido
De defensa, seguridad y mantenimiento	Uso incompatible	Prohibido
Otros usos dotacionales	Uso incompatible	Prohibido
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Viarias y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias		
Primarios:		
Forestales	Regulación remitida	Compatible, excepto la recolección, que no se regula.
Agrícolas	Uso principal	El mantenimiento de cultivos y la agricultura tradicional se consideran usos predominantes. El resto de los usos agrícolas se prohíbe.
Ganaderos	Uso secundario	Compatible.
Minero-extractivos	Uso secundario (sólo en los ámbitos delimitados en el PIO)	Prohibido
Cinegéticos	Regulación remitida	Compatible
Pesqueros		La acuicultura en tierra es compatible. El resto de los usos pesqueros no se regula.
Cultivos marinos	Regulación remitida	No se regula.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Vivienda colectiva	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Terciarios:		
Comercio minorista	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Hostelería	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Oficinas	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Turísticos:		
Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos de turismo rural	Uso secundario	Prohibido
Campamentos de turismo	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos turísticos recreativos	Uso secundario	Prohibido
Industriales y de almacenamiento:		
Producción industrial	Uso incompatible	Prohibido
Almacenes y comercio mayorista	Uso incompatible	Prohibido
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

[011] Suelo rústico con protección de valores económicos hidrológicos.

Equivalencia ARH PIO

PA-1

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso principal	Predominante
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Regulación remitida	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Prohibido
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios adaptados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en espacios edificados	Regulación remitida	Prohibido
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido
Dotacionales:		
Educativos	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos dotacionales restantes se prohíben.
Culturales	Regulación remitida	
Sanitarios	Regulación remitida	
Asistenciales	Regulación remitida	
Deportivos	Regulación remitida	
De esparcimiento	Regulación remitida	

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
De la Administración Pública	Regulación remitida	
De defensa, seguridad y mantenimiento	Regulación remitida	
Otros usos dotacionales	Regulación remitida	
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Viarias y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias		
Primarios:		
Forestales	Regulación remitida	Prohibidos, excepto la recolección, que no se regula.
Agrícolas	Regulación remitida	Mantenimiento de cultivos compatible. Los usos agrícolas restantes están prohibidos.
Ganaderos	Regulación remitida	Pastoreo extensivo compatible. Los usos ganaderos restantes están prohibidos.
Minero-extractivos	Regulación remitida	Prohibido
Cinegéticos	Regulación remitida	Compatible
Pesqueros	Regulación remitida	Acuicultura en tierra, prohibido. Los usos pesqueros restantes no se regulan.
Cultivos marinos		No se regulan.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible	Prohibido
Vivienda colectiva	Uso incompatible	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible	Prohibido
Terciarios:		
Comercio minorista	Uso incompatible	Prohibido
Hostelería	Uso incompatible	Prohibido
Oficinas	Uso incompatible	Prohibido
Turísticos:		
Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido
Complejos turísticos	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos de turismo rural	Uso incompatible (en laderas es compatible)	Prohibido
Campamentos de turismo	Uso incompatible	Prohibido
Establecimientos turísticos recreativos	Uso incompatible	Prohibido
Industriales y de almacenamiento:		
Producción industrial	Uso incompatible	Prohibido
Almacenes y comercio mayorista	Uso incompatible	Prohibido
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

[012] Suelo rústico con protección de valores económicos de infraestructuras.

Equivalencia ARH PIO

-

[013] Suelo rústico con protección de valores económicos mineros.

Equivalencia ARH PIO

-

La regulación de los ámbitos extractivos se remite a lo dispuesto en el PIO.

[021] Suelo rústico de asentamiento tradicional rural.

Equivalencia ARH PIO

-

[03] Suelo rústico de protección territorial.

Equivalencia ARH PIO

PT

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Medioambientales:		
Conservación medioambiental	Uso secundario	Compatible
Usos científicos sobre los recursos naturales	Uso secundario	Compatible
Educación ambiental	Uso secundario	Compatible
Recreativos:		
Esparcimiento en espacios no adaptados:		
<input type="checkbox"/> Elemental	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con equipo ligero	Regulación remitida	Compatible
<input type="checkbox"/> Con vehículos de motor	Regulación remitida (el tránsito con vehículo de motor fuera de los viarios de circulación rodada es incompatible)	Compatible
<input type="checkbox"/> Con asistencia de público	Regulación remitida	Compatible
Esparcimiento en espacios adaptados	Regulación remitida	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Esparcimiento en espacios edificados	Regulación remitida	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Esparcimiento en complejos recreativos	Regulación remitida	Prohibido
Dotacionales:		
Educativos	Uso incompatible	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Culturales	Uso incompatible	
Sanitarios	Uso incompatible	
Asistenciales	Uso incompatible	
Deportivos	Uso incompatible	
De esparcimiento	Uso incompatible	
De la Administración Pública	Uso incompatible	
De defensa, seguridad y mantenimiento	Uso incompatible	
Otros usos dotacionales	Uso incompatible	
Infraestructuras:		
Hidráulicas	Regulación remitida	Los sistemas generales se remiten a planeamiento especial. Los usos de infraestructura restantes se prohíben con excepciones.
De saneamiento	Regulación remitida	
De energía	Regulación remitida	
De telecomunicación	Regulación remitida	
De tratamiento de residuos	Regulación remitida	
Víarías y de transporte terrestre	Regulación remitida	
De transporte aéreo	Regulación remitida	
Portuarias	Regulación remitida	
Primarios:		
Forestales	Regulación remitida	Compatible
Agrícolas	Uso principal	El mantenimiento de cultivos se considera uso predominante. El resto de los usos agrícolas son compatibles.
Ganaderos	Uso secundario	Prohibidos, excepto la guarda de animales domésticos, que es compatible.
Minero-extractivos	Uso secundario (sólo en los ámbitos delimitados en el PIO)	Prohibido
Cinegéticos	Regulación remitida	Prohibido
Pesqueros		Acuicultura en tierra, compatible. Los usos pesqueros restantes no se regulan.
Cultivos marinos	Regulación remitida	No se regulan.
Residenciales:		
Vivienda unifamiliar	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido

Usos	Regulación PIO	Regulación PGO
Vivienda colectiva	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido
Residencia comunitaria	Uso incompatible (excepto viviendas vinculadas a explotaciones productivas y salvo en asentamientos)	Prohibido

Terciarios:

Comercio minorista	Uso incompatible	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Hostelería	Uso incompatible	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Oficinas	Uso incompatible	Prohibido

Turísticos:

Establecimientos turísticos convencionales	Uso incompatible	Prohibido
Complejos turísticos	Uso secundario (sólo en ámbitos de referencia turísticos).	Prohibido
Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos de turismo rural	Uso secundario	Prohibido
Campamentos de turismo	Uso secundario	Prohibido
Establecimientos turísticos recreativos	Uso secundario	Prohibido (a no ser mediante PAT)

Industriales y de almacenamiento:

Producción industrial	Uso secundario (sólo la vinculada a la actividad agropecuaria)	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Almacenes y comercio mayorista	Uso secundario (sólo la vinculada a la actividad agropecuaria)	Prohibido (a no ser mediante PAT)
Artesanía y oficios artísticos	Uso incompatible	Prohibido
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	Uso incompatible	Prohibido
Talleres de reparación de vehículos	Uso incompatible	Prohibido

Según PIO 2.3.7.1.2:

Las ARH de protección territorial constituyen ámbitos cuya función en el modelo de ordenación no se encuadra en las definiciones y objetivos de ninguna de las otras categorías de ARH del PIOT; resultan idóneas para la implantación de usos e intervenciones que, por su naturaleza y dinámica, encuentran difícil encaje en la estructura de ordenación insular, y cuya ubicación concreta no puede preverse desde el PIOT, tales como:

- Equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.
- Instalaciones y edificaciones para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas, como granjas porcinas, industrias molestas, etc.
- Iniciativas singulares de imposible previsión temporal.

.9.2

Cálculo de la edificabilidad residencial en el ámbito de la modificación de las NS referente al casco histórico. Se incluye para cumplimentar la observación A6-4 de la COTMAC.

El artículo 34.c del TR prohíbe aumentar la edificabilidad en áreas en las que en la actualidad hay más de 1,20 m²/m²s de edificación con uso residencial. Por lo tanto, hay que determinar es si la superficie construida residencial actual del ámbito de las NS del casco histórico es mayor o menor

que este límite. Si es menor, la edificabilidad puede aumentarse, incluso por encima de 1,20 m²t/m²s; y si es mayor, no.

El cumplimiento de esta condición se comprueba empleando un método indirecto. Se mide la superficie total del ámbito de referencia y la superficie de cada una de las zonas de ordenación homogénea del PGO (excepto viario, espacio libre, equipamiento, dotación y zonas sin edificabilidad).³² Multiplicando por la edificabilidad máxima de cada zona, calculamos la edificabilidad máxima permitida. De esta cifra hay que descontar una parte de la edificabilidad de las plantas bajas (que suele tener uso no residencial; hay que recordar que el centro de Icod es un área con alta intensidad comercial³³). El resto de las plantas bajas y altas tiene uso predominante – aunque no exclusivo- residencial.

Resulta lo siguiente:

Superficie del ámbito de referencia	477.888	m ² s
Superficie de las zonas con edificación residencial	230.672	m ² s
Edificabilidad máxima total	673.853	m ² t
Edificabilidad estimada de los usos no residenciales	-152.174	m ² t
Edificabilidad residencial	<521.678	m ² t
	<1,09	m ² t/m ² s

La edificabilidad residencial prevista en el PGO es algo mayor que la existente en la actualidad, que puede estimarse en torno a 1,00 m²t/m²s; en cualquier caso, menor que 1,20 m²t/m²s. Por lo tanto, el PGO puede aumentarla.

A continuación se detalla el proceso de cálculo.

.1 Superficie de las zonas con edificación residencial.										Total m²s
RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	
21775	81577	57411	43424	18652	2166	2325	276	1440	1626	230672
493	143	524	1744	633	154	78	144	360	1626	
218	4464	895	1664	240	184	151	132	360		
160	1626	2126	234	162	297	1176		360		
429	193	325	2447	109	229	71		360		
124	193	1080	154	806	424	263				
272	487	2395	145	215	95	89				
58	517	1321	141	369	183	497				
11	663	142	220	176	143					
874	199	126	242	212	61					
127	1283	352	208	112	134					
54	254	760	257	368	122					
106	191	558	554	83	140					
17	418	1480	178	195						
16	498	805	92	513						
151	891	585	77	67						
202	166	362	80	80						
110	314	308	358	177						
193	332	363	372	1182						
42	763	128	349	627						
26	411	126	2586	614						
119	681	272	351	279						
320	282	120	1591	368						
178	948	77	562	96						
54	174	206	443	405						
437	511	367	336	445						
568	424	151	71	571						
302	603	155	111	33						
153	311	46	539	230						
191	495	81	242	39						
98	850	162	1373	186						
245	810	286	208	223						
219	2146	209	1787	138						
97	358	174	1397	660						
226	323	917	2736	102						
511	549	945	617	195						
203	665	596	648	1097						

³² Parte de las zonas de ordenanza homogénea consideradas están en la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida. El hecho de contabilizarlas hace que el cálculo esté del lado de la seguridad.

³³ Considerando sólo el comercio minorista, la intensidad comercial en 2003 era de 18,6 comercios por 1.000 habitantes. El promedio en Canarias era 13,6.

.1 Superficie de las zonas con edificación residencial.										Total m ² s
RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	
174	826	138	670	562						
844	205	155	1139	2434						
940	444	195	430	2832						
603	414	202	470	98						
262	427	563	1539	369						
106	197	72	1096	350						
91	380	72	806							
50	1086	72	410							
186	612	281	1306							
69	354	892	903							
209	115	428	249							
172	1102	1074	426							
39	52	120	636							
67	133	188	901							
161	269	2589	432							
97	65	1133	2321							
171	131	1205	113							
1092	79	231	82							
547	143	1867	244							
140	606	1130	1691							
85	193	421	188							
914	210	853	2040							
602	265	175	218							
252	1902	576								
1561	330	630								
452	127	495								
571	288	244								
980	586	1267								
924	1076	1133								
1443	2328	639								
4	1525	220								
8	881	2725								
243	2744	562								
112	2811	960								
	2229	3860								
	52	1658								
	369	391								
	1647	331								
	768	847								
	328	1114								
	2411	2518								
	1731	247								
	731	270								
	213	2								
	91	413								
	1031	627								
	494	251								
	1063	288								
	562	1296								
	788	266								
	1026									
	633									
	2067									
	70									
	72									
	72									
	414									
	154									
	294									
	45									
	195									
	469									
	255									
	329									
	714									
	656									
	684									

.1 Superficie de las zonas con edificación residencial.										
RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	Total m ² s
	250									
	503									
	162									
	101									
	328									
	54									
	220									
	973									
	2404									
	1263									
	3232									
	9									
	680									
	716									
	983									

Se adjunta plano con la situación de cada una de las subzonas. La edificabilidad máxima total se calcula multiplicando la superficie de cada zona por los coeficientes más altos aplicables según la normativa urbanística, sin aplicar la reducción en zonas con más de 20 m de fondo. Por lo tanto, se está del lado de la seguridad.

.2 Edificabilidad máxima total.											
	RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	Total m ² t
S (m ² s)	21775	81577	57411	43424	18652	2166	2325	276	1440	1626	
e (m ² t/m ² s)	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	12,00	0,60	
E_ total (m²t)	21775	163154	172233	173696	93260	12996	16275	2208	17280	976	673853

Para calcular la edificabilidad no residencial se consideran sólo las plantas bajas, con una ocupación del 90%, excepto en las zonas siguientes:

- En la zona RC-1 se estima una ocupación de usos no residenciales del 10%; es decir, se considera que el 90% de las RC-1 son viviendas de una planta.
- En la zona RC-2 se estima una ocupación de usos no residenciales del 45%; la ocupación normal del 90% se aplica a la mitad de las zonas RC-2 y se considera que el resto son viviendas de dos plantas.
- En la zona RA-2 se estima una ocupación de usos no residenciales del 10%.

No se consideran los usos no residenciales (oficinas, etc.) en plantas por encima de la baja.

.3 Edificabilidad estimada de los usos no residenciales.											
	RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	Total m ² t
E_ p.baja (m ² t)	21775	81577	57411	43424	18652	2166	2325	276	1440	1626	
E_ total (m ² t)	21775	163154	172233	173696	93260	12996	16275	2208	17280	976	
% no res.	10	45	90	90	90	90	90	90	90	10	
E_ no res (m²t)	2178	36710	51670	39082	16787	1949	2093	248	1296	163	152174

La diferencia es necesariamente mayor que la edificabilidad residencial:

.4 Edificabilidad residencial.											Total m²t
	RC-1	RC-2	RC-3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7	RC-8	RC-12	RA-2	
E total (m ² t)	21775	163154	172233	173696	93260	12996	16275	2208	17280	976	
E no res. (m ² t)	2178	36710	51670	39082	16787	1949	2093	248	1296	163	
E res. (m²t)	19598	126444	120563	134614	76473	11047	14183	1960	15984	813	521678

La superficie total del ámbito de referencia es 477.888 m²s. Por lo tanto, la edificabilidad residencial prevista en el PGO es menor que $521678/477888 = 1,09 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, que es menor que $1,20 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.