

Memoria

Consejo de Política Territorial
Febrero de 1.986

INDICE:

-PREAMBULO.

-INTRODUCCION.

-ANTECEDENTES.

1.-INFORMACION URBANISTICA.

1.1.-EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO.

1.2.-HIPOTESIS DE POBLACION Y EMPLEO.

-Condiciones Generales.

-Proyección de la población comarcal.

-Proyección de la población municipal.

-Proyección de la población por Entidades.

-Población activa.

-Credimiento poblacional por nucleos.

1.3.- LAS ACTIVIDADES EXISTENTES Y SU FUTURO/

- La agricultura.

- La industria.

- Los servicios y el comercio.

1.4.-EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.5.-LOS ESPACIOS NATURALES.

2.-OBJETIVOS Y JUSTIFICACION DEL PLAN.

2.1.-OBJETO DEL ESTUDIO.

2.2.- LA PROBLEMATICA PREVIA.

2.3.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

-Criterios de Planeamiento.

-Objetivos Generales.

-Objetivos Urbanísticos.

2.4.-METODOLOGIA DEL PLAN.

3.-PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.



3.1.-ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

- Usos del suelo en el territorio municipal.
- Unidades de población.

3.2.-LA ESTRUCTURA VIARIA.

- El casco de Icod.
- Playa de San Marcos.
- Buen Paso.
- El Empalme.
- Las Cañas.
- La Vega.
- El Amparo.
- Santa Barbara.

3.3.-LA ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS LIBRES.

- El casco de Icod.
- Playa de San Marcos.
- Buen Paso.
- El Empalme.
- Las Cañas.
- La Vega.
- El Amparo.
- Santa Barbara.

3.4.-LA ESTRUCTURA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

- El casco de Icod.
- Playa de San Marcos.
- Buen Paso.
- El Empalme.
- Las Cañas.
- La Vega.
- El Amparo.
- Santa Barbara.

3.5.-CLASIFICACION DEL SUELO.

- El Suelo Urbano.
- ✓ -El Suelo Urbanizable.
- El Suelo no Urbanizable.

3.6.-DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

-Desarrollo del suelo urbano.

X-Desarrollo del suelo urbanizable.

-Clasificación del suelo y condiciones de edificación.



4.- CUADROS DE SUPERFICIES.

5.- LISTADO DE PLANOS.

PREAMBULO

La presente documentación que se presenta para su aprobación Provisional y Definitiva, constituye el resumen de un largo periodo de trabajo cuyo objeto era la revisión del antiguo Planeamiento Urbanístico del Municipio de Icod de los Vinos.

En esta documentación se han sintetizado las múltiples aportaciones que para la ordenación urbanística del municipio se han desarrollado a lo largo de estos años.

Esta última etapa se ha caracterizado por el paso de los trámites de Aprobación Inicial, su correspondiente Información al Público y presentación de alegaciones. Es de reseñar que si al Tercer Avance se presentaban 75 alegaciones, en esta ocasión se han reducido a 49, lo que evidencia la corrección de una serie de afecciones innecesarias.

Por otra parte, el Ayuntamiento ha logrado el establecimiento de una serie de Convenios Urbanísticos con diversos propietarios y entidades promotoras que indudablemente supondrán un beneficio mutuo con posterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan que corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.



INTRODUCCION

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son un instrumento de singular importancia para el desarrollo de la ciudad, nos permitirán prever por donde se trazarán las nuevas calles, qué equipamientos se van a construir, cuál será la forma de las casas, de las plazas y espacios verdes, cómo se protegerá adecuadamente el paisaje... en resumen y en nuestro caso, cómo será Icod de los Vinos dentro de diez años y con qué medios se cuenta para hacer posible la imagen que entre todos se pretende conseguir.

Para proponer todo esto un Plan deberá, por encima de todo, velar por el interés colectivo de la comunidad, y en función de éste, y de los intentos de dar solución a aquellos problemas fundamentales que tienen planteados, encauzar y servir de marco de referencia a las iniciativas particulares. Yes, partiendo de esta base, que las propuestas se realizan en beneficio de todos, cuando el Plan podrá ser ampliamente entendido y aceptado como propio.

En función de esta importante responsabilidad parece lógico suponer que la elaboración del Planeamiento requiere un proceso largo y muy minucioso, donde se aborden sucesivamente las etapas que permitan avanzar en su resolución con la tranquilidad de que las decisiones que se vayan tomando estén bien fundamentadas.

En primer lugar, se habrá tenido que proceder a actualizar unas bases cartográficas muy anticuadas y a estudiar la forma del territorio que comprende el término municipal, su encaje en la comarca geográfica, la estructura de los diferentes núcleos y sus tipos de construcciones, la distribución de las actividades y nivel de urbanización en cada uno de ellos, los planes parciales que se han tramitado y su grado de ejecución, las características de los asentamientos marginales... en definitiva, el territorio y los asentamientos humanos, su dinámica y transformación en el pasado y las expectativas de cara al futuro.

Fue ésta una etapa donde se recogió todo el material disponible y las sugerencias que se recibieron han permitido



al equipo redactor, después de elaborar todos estos datos, ==
llegar a tener un conocimiento pormenorizado de todos los pro-
blemas que afectan a Icod. Por ello esta primera etapa se de-
nomino de INFORMACION, y fue seguida de un proceso de refle-
xión que evaluó aquellos problemas y estudió sus prioridades ==
para señalar unos objetivos específicos en el denominado DIAG-
NOSTICO URBANISTICO.

En la siguiente fase, y a partir de una hipótesis de ==
crecimiento, de la población y de la ocupación prevista de ==
suelo, una vez dimensionadas la evolución de las actividades ==
y de las necesidades colectivas, se han elaborado las direc-
trices generales de lo que será en su día el Plan. Para ello,
se ha profundizado en aquellos problemas que se enfatizaban =
en el diagnóstico y en sus posibles soluciones se han discuti-
do diferentes alternativas y se ha desarrollado una de ellas =
-la que se haya considerado más adecuada- en lo que se denomi-
na AVANCE DE PLANEAMIENTO. Este fue un momento muy significa-
tivo dentro del proceso que estamos comentando, porque si ==
bien el Avance no tenía aún el grado de concreción de las Nor-
mas Subsidiarias definitivas los trabajos realizados habían =
llegado a un nivel suficiente de desarrollo como para poder =
ser comentados y discutidos por todos los habitantes. Así, ==
las tendencias del crecimiento, la definición de los nuevos =
trazados viarios, la previsión de los equipamientos necesari-
os o las previsiones acerca de la clasificación del suelo..
fueron algunos de los temas acerca de los cuales pudimos mani-
festar nuestras opiniones y elaborar sugerencias, y para ello
los documentos elaborados se consultaron por cualquier perso-
na en las oficinas del Ayuntamiento.

Hasta este momento, la mayor parte de los núcleos habi-
tados del municipio de Icod podría considerarse que se encuen-
tran fuera de ordenación, al no preverlos el anterior Plan Ge-
neral o no haber redactado el correspondiente Plan Parcial.

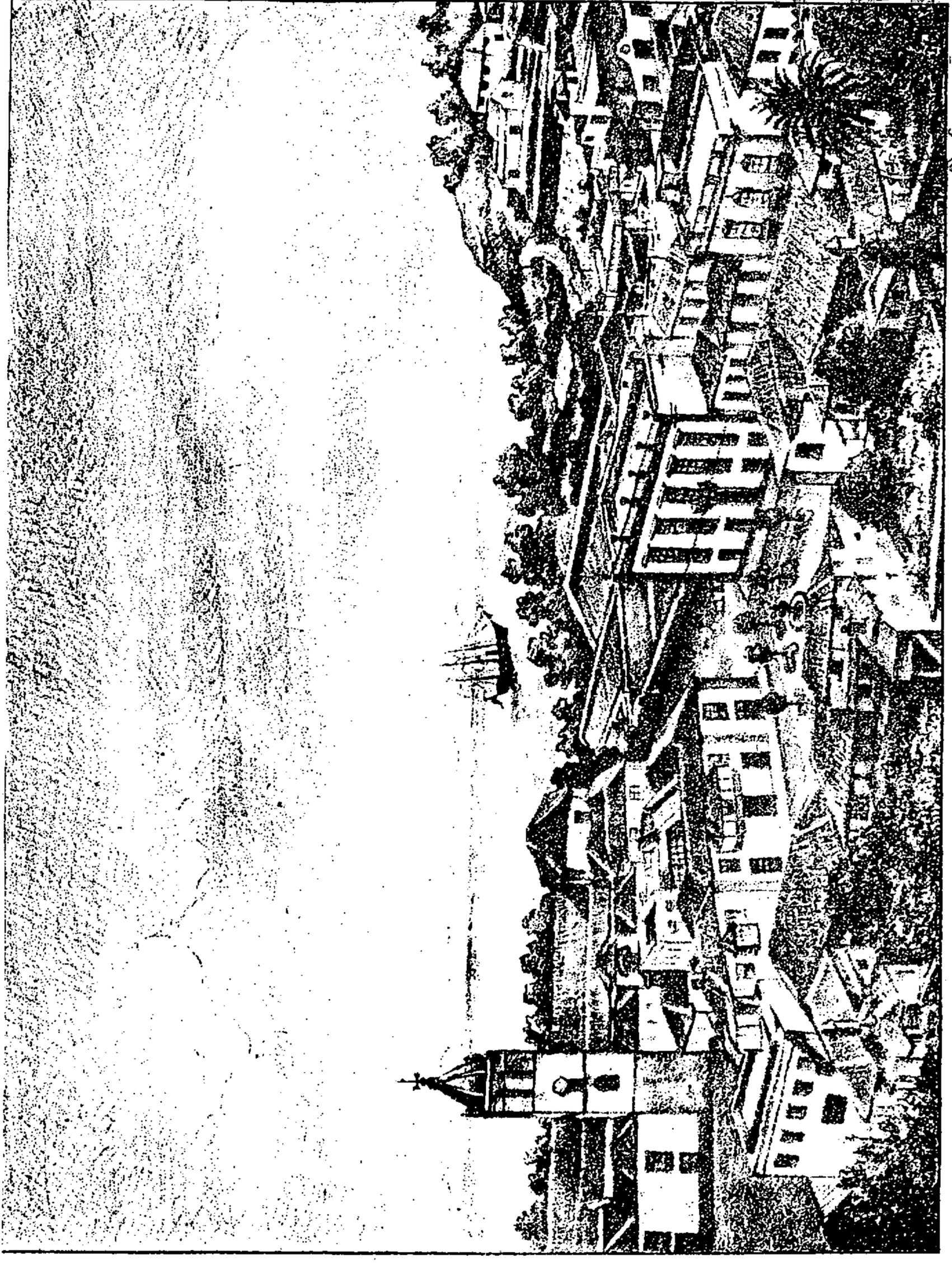
Serán, en cambio, las Normas Subsidiarias, las encarga-
das, no sólo de reconocer y ordenar lo que hay, sino de propo-
ner lo que se prevea puede ser el futuro de cada núcleo, de =
las redes de infraestructuras, de la forma y uso del territo-
rio.

Una vez concluida la EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE, se=

inició la última etapa del Plan, en la que a partir de aquellos objetivos y de aquellas propuestas ya esbozadas del estudio cuidadoso de las sugerencias recibidas se redactaron los documentos gráficos, cálculos y normas que explican de manera muy detallada el tipo de ciudad y las intervenciones sobre el territorio que se quieren ir realizando, la manera de articular los medios disponibles para lograrlo, y las reglas de juego de dicha construcción, la imagen del desarrollo futuro de Icod y explicación de los instrumentos de su gestión contenidos en unos documentos, que una vez consiguieron la APROBACION INICIAL por parte del Ayuntamiento volvieron a ser expuestos al público para entrar esta vez en la discusión menuda de cada una de las intervenciones.

La participación del conjunto de la población fue de nuevo una herramienta valiosísima, en este caso para sopesar el alcance de cada una de las propuestas detalladas y volver a estudiar posibles alternativas de acuerdo entre los interesados y la Corporación Municipal.

Una vez resueltas conjuntamente con el equipo técnico municipal las sugerencias y alegaciones presentadas, sólo queda aprobar provisionalmente el Plan por el Ayuntamiento, correspondiendo a la Comisión Provincial de Urbanismo su APROBACION DEFINITIVA.



ICOD DE LOS VINOS
Vista desde Boquín
por P. Taramis

ANTECEDENTES

La redacción del Planeamiento Urbanístico del Municipio de Icod de los Vinos fue adjudicada al Cabildo Insular de Tenerife con fecha de Julio de 1978 como resultado de un Concurso Público.

Los trabajos, realizados en la Sección de Urbanismo de dicha Corporación, se inician inmediatamente y como resultado de los mismos se presenta al Ayuntamiento un documento conteniendo la Información Urbanística en Marzo del siguiente año.

El 12 de Junio de 1981 se hace entrega de un Primer Avance de Planeamiento para que sea sometido a Información Pública de acuerdo al art. 125 del Reglamento de Planeamiento. Este documento de Avance se retrasó enormemente por diversos motivos de índole administrativa, impugnación de la adjudicación del Concurso, etc.

Una vez celebrada la Información Pública, los trabajos se interrumpen hasta que a comienzos de 1983 se decide volver a redactar un nuevo documento de Avance que fue presentado al Ayuntamiento, el cual no se decidió a aprobarlo.

En Enero de 1984 este Equipo Redactor, dentro de la Oficina de la Sección de Urbanismo retoma la iniciativa de la ejecución de la Revisión del Plan, redactándose un Tercer Avance de Planeamiento, que es presentado en el mes de Marzo.

Este nuevo Avance fue sometido a Información Pública por acuerdo municipal de 16 de Mayo, estando durante 45 días hábiles a exposición en las Dependencias Municipales con la presencia de miembros de este Equipo Redactor al objeto de explicar las soluciones diseñadas para el territorio municipal así como para sus núcleos habitados.

Presentadas 75 sugerencias, se efectúa el Informe correspondiente en el mes de Septiembre, que es asumido por la Corporación con diversas matizaciones, instándose a la continuación de los trabajos de redacción del Plan, mediante escrito remitido a comienzos del mes de Febrero de 1985.

La importante información recibida durante este período



hizo que se reconsideraran en gran medida las propuestas elaboradas en el Centro de Icod y San Marcos, presentándose planos redibujados en estos núcleos.

Entregado el proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio en Marzo de 1985, éste fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha de 8 de Abril de 1985, sometiéndose a un plazo de exposición al público de un mes, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 126 y siguientes del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.



Presentadas las alegaciones correspondientes e informadas a su vez a la Corporación, se han efectuado las correcciones necesarias para someter el presente Documento Definitivo a los trámites de Aprobación Provisional y Definitiva.

1. INFORMACION URBANISTICA

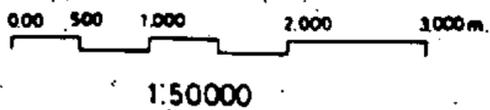
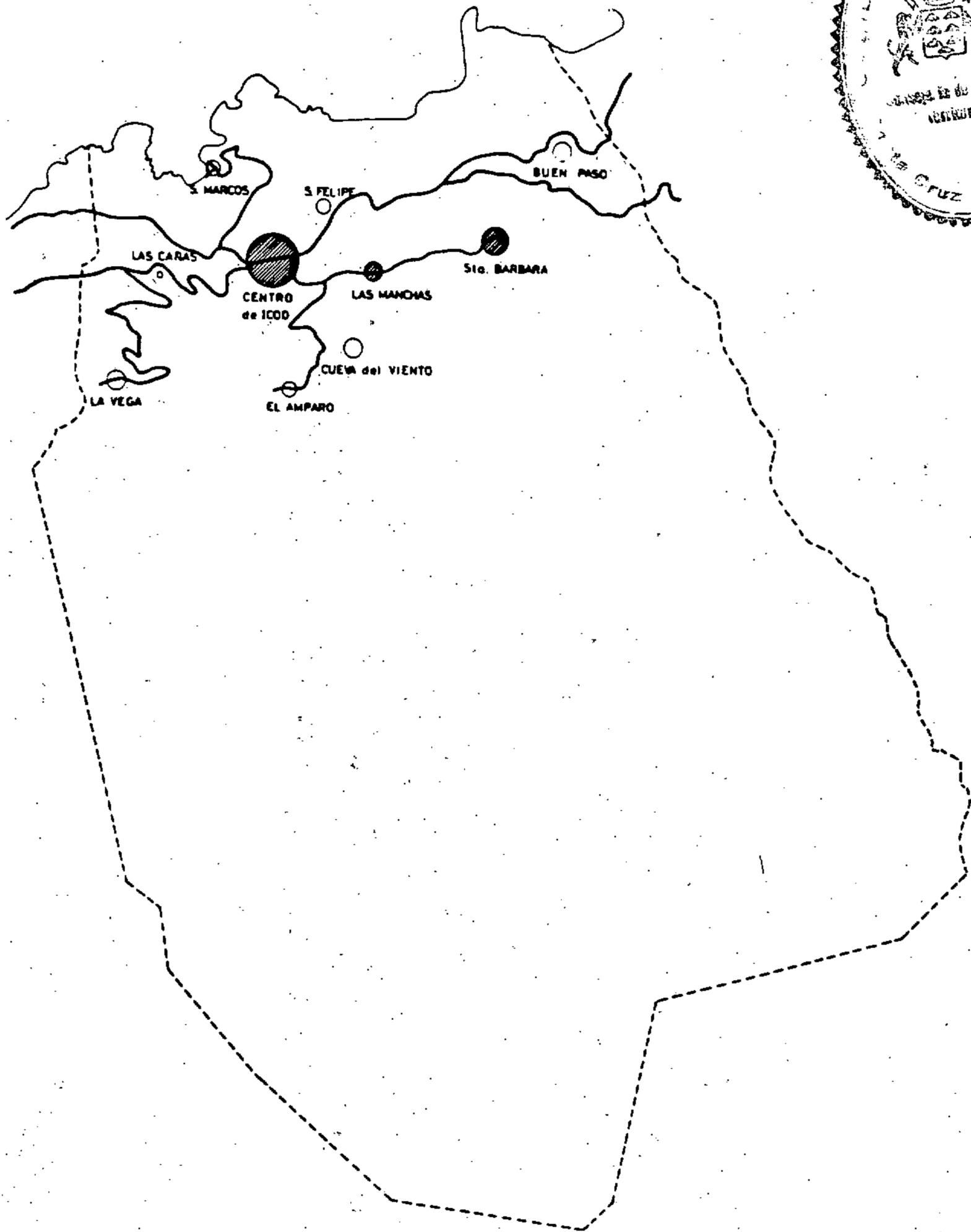
1.1 EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

Icod de los Vinos, junto con la comarca de la que se inscribe, ha sufrido en los 15 últimos años, un frenazo en su crecimiento poblacional, motivado por causas variadas, estructurales como la crisis generalizada del sistema económico regional y locales, derivadas de su posición al margen de las áreas de fuerte desarrollo insular.

Más concretamente, el crecimiento tiene un carácter irregular, en los barrios, la población disminuye de una manera generalizada mientras que el casco urbano ha experimentado un aumento notable. Esto indica un proceso de concentración de la población en el centro de Icod al amparo de las mejores condiciones de vida, de accesibilidad y en gran medida debido a su tendencia a constituirse en el gran centro comarcal de intercambio y servicios de los municipios de Buenavista, Los Silos, El Tanque, Garachico e incluso La Guancha. También ha sido un elemento catalizador las posibilidades edificatorias existentes definidas para el Plan General de Ordenación Urbana vigente y que en este momento están ya bastante agotadas.

Nos encontramos, pues, en una etapa de incertidumbre en el crecimiento general del municipio que dependerá de las posibilidades y perspectivas del desarrollo de las actividades productivas que puedan favorecerse desde una buena planificación de su localización en el territorio.





ICOD DE LOS VINOS

ENTIDADES DE POBLACION

- Núcleos en crecimiento ●
- Núcleos en decrecimiento ○

1.2. HIPOTESIS DE POBLACION Y EMPLEO

- Condiciones generales

Este epígrafe establece la cuantificación de las previsiones de población y empleo que constituyen la base de la propuesta socio-económica del Plan. Estas previsiones terminan a un plazo inmediato de ocho años; o ámbito de actuación del Plan, y a un plazo horizonte, adoptando el año 2010 por similitud con el Plan Insular, para el que se establecen las previsiones a largo plazo del Plan.

Esta propuesta parte de la evolución de la población en años precedentes conforme al capítulo 4 de la Información Urbanística, limitada por la falta de datos económicos, y de las previsiones a largo plazo del Plan Insular, aún a costa de su escasa credibilidad, como único punto de referencia del marco supramunicipal, condicionado por una estructura económica arcaica, una falta de política de desarrollo a medio y corto plazo y una situación de emigración y concentración en polos determinados de la población.

- Proyección de la población comarcal

La evolución de la población comarcal en el período 1950-75, responde a un crecimiento uniforme con una tasa media anual acumulativa del 1%.

En consecuencia, la proyección de la población que responde a la aplicación de esta tasa sobre la población de hecho del año 1975 es la siguiente:

año	Población de hecho
1975	46.276 habitantes
1980	48.636 "
1985	57.117 "
1990	59.346 "
2000	59.346 "
2010	65.555 "

Por otra parte, las previsiones del Plan Insular para =



la población de la Comarca son:

año.	Población total
1975	46.483 habitantes
1985	50.000 "
2010	60.000 "



Es decir, supone en el año horizonte una disminución == del 10% sobre las cifras antes proyectadas, reducción que se aprecia también en sus previsiones de la población insular con respecto a la proyección resultante de su crecimiento actual, motivada por la aplicación de un corrector en los últimos tramos de la curva. No obstante, cabe adoptar, como hipótesis == por el lado de la seguridad la proyección maximalista.

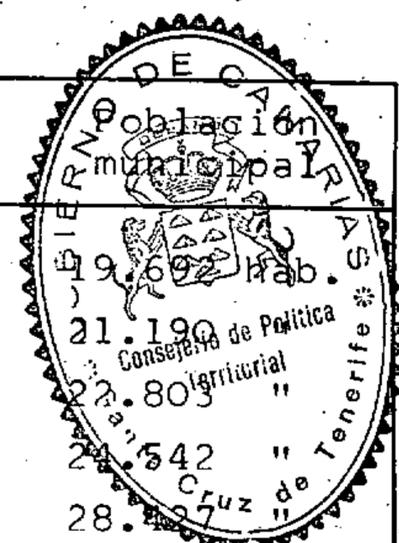
- Proyección de la población municipal

No obstante, presentan un crecimiento poco uniforme a lo largo del período 1950-1975, cabe adoptar, como aproximación, la proyección de la tasa media anual acumulativa -1,5% en este tiempo, aplicado sobre la población de hecho en 1975. De ello se deduce:

año	Población de hecho
1975	19.692 habitantes
1980	21.214 "
1985	22.853 "
1990	24.619 "
2000	28.572 "
2010	33.159

Por otra parte, la participación de la población municipal en la comarca para el año 1950 supone el 37,80%. Dicha participación en el año 1975 es del 42,55%, lo que se traduce en una tasa de incremento anual acumulativo del 0,4746%. Aplicando esta tasa a la participación de la población municipal en la comarca y dicha participación sobre la población comarcal, resulta:

año	Población comarcal	Participación %	Población Municipal
1975	46.276 hab.	42,55	19.692 hab.
1980	48.636 "	43,57	21.190 "
1985	51.117 "	44,61	22.803 "
1990	53.725 "	45,68	24.542 "
2000	59.346 "	47,90	28.127 "
2010	65.555 "	50,22	32.921 "



Por otra parte, la tasa de crecimiento vegetativo ha de crecido pasando del 1,65% en 1960-65, al 1,0% en el actual de cenio, cifra que se aproxima a la tasa comarcal y al ámbito = insular. Si se supone un equilibrio en el resultado de los mo vimientos migratorios, en el bienio 1976-77 fue del 0,05% so- bre la población de hecho, la proyección de la población re- sultante de la aplicación de esta tasa del 1,0% es la siguien te:

año	Población Municipal
1975	19.692 habitantes
1980	20.696 "
1985	21.752 "
1990	22.861 "
2000	25.253 "
2010	27.895 "

Lo que supondría una participación constante en la po- blación comarcal. No obstante, estas cifras superan las pre- visiones del Plan Insular, -19.000 habitantes en 1985 y ===== 22.000 habitantes en 2010-, situadas en un crecimiento del == 0,6% y con un desfase real sobre la población de 1975 de ===== 2.400 habitantes equivalente al 14% de las previsiones.

En consecuencia, se adoptan como más aproximadas las == dos hipótesis anteriores como límites del abanico de posibili- dades:

HIPOTESIS DE POBLACION

año	hipótesis máxima	hipótesis mínima
1985	22.800	21.800
1990	24.550	22.800
2000	28.500	22.800
2010	33.000	27.900



- Proyección de la población por entidades

La distribución de la población en el municipio, requiere la disposición de las entidades censales, se efectúa a partir de la proyección de su población en el período 1950-75, = por el método de la tasa anual acumulativa, a cuyos efectos = se ha adoptado la media de las resultantes de los períodos = 1950-75 y 1970-75 a fin de corregir posibles desviaciones de los padrones y potenciar la influencia de los últimos años, = corrigiendo estos resultados por las previsiones totales máximas municipales.

Entidad	año 1980	año 2010
Las Cañas	1.075	1.056
S. Felipe	3.462	4.810
Icod	4.598	6.389
La Mancha	2.838	4.142
Buen Paso	2.700	3.938
La Vega	1.687	1.484
El Amparo	1.385	1.310
Cueva del Viento	3.985	6.287
Sta. Bárbara	2.820	3.584

Estos resultados responden a una proyección demográfica conforme la evolución de la población en períodos anteriores= pero sin considerar alteraciones de los factores urbanísticos= ofertas de suelo, accesibilidad, etc., que puedan producir = una redistribución de la población, conforme a los epígrafes= 3 y 4.

- Población activa



Las previsiones de la población activa tropiezan en primer lugar, con la falta de datos estadísticos desagregados a nivel municipal en periodos anteriores. Asimismo, la falta de unas directrices a nivel insular o, de unos parámetros que permitan aproximar una pauta de desarrollo sustitutoria del factor turismo en él obliga a enfocar este aspecto a corto plazo, estableciendo las previsiones del año horizonte en un sentido puramente aproximativo sujeto a revisión ante la redacción de un Plan Director Territorial o una política económica a nivel insular.

En consecuencia, se establece:

a) Evolución de la población activa, en el ámbito supra municipal.

Las previsiones del Plan Insular son:

año 1970	población activa:	36%
" 1985	" "	: 40%
" 2010	" "	: 44%

La realidad en 1975 era del 30%, es decir un 8% por debajo de las previsiones anteriores. Aun ante el encubrimiento de mano de obra femenina a través del empleo agrícola familiar no cabe prever a corto plazo un cambio radical, estimándose este desfase en el año 2010, por lo que resulta una población activa del 36%, más acorde con una estructura semirural, con escaso desarrollo del sector secundario. En consecuencia, la población activa se estima de:

año	Porcentaje	Población
1975	29.0	5.720
1990	31.8	7.807
2010	36.0	11.880

b) Evolución población activa del sector I.

Parece evidente que cualquier política de desarrollo de
 be pasar por la potenciación del sector I, particularmente
 agricultura.



En este orden, la oferta de empleo de los cultivos regadío se puede estimar en: 1.150 Has. x 2,5 empleos = 2.875 empleos, mientras que respecto los cultivos de secano incluyendo el suelo actualmente improductivo resulta: 1000 Has x 0,50 empleos/Has = 550 empleos que totalizan 3.400 puestos de empleo, representando el 28,5% de la población activa en el año 2010. Por agregación de la población dependiente de los otros subsectores, aún con su escasa repercusión se totaliza el 30% en dicho año, del que interpolando en la curva de crecimiento desde el 32,9 en 1975, resulta un 31,6% en 1985.

c) Evolución de la población activa en el sector II.

El desarrollo del sector II debe basarse a medio plazo en la industria de transformación agrícola y en la cobertura de la población residente en el área, manteniendo en el primer período una dependencia de la de construcción condicionada por las inversiones de Obras Públicas. En este orden, se estima una evolución acorde a una tasa media anual acumulativa del 2,3%, cifra equivalente al 50% de la media de crecimiento de la inversión global en el período 1965-75, de lo que resulta una participación en los años 1985 y 2010 del 23,5% y 24,4%.

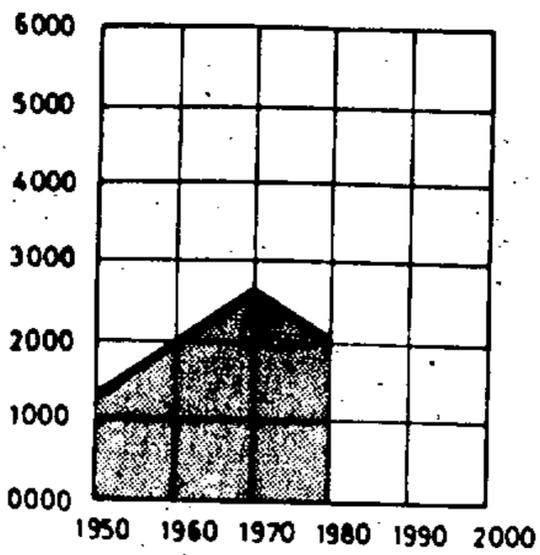
d) Evolución de la población activa en el sector III.

Se estima con una tasa análoga a la del sector II, por lo que resulta para los citados años 1985 y 2010, una participación del 44,3% y 45,6%, respectivamente.

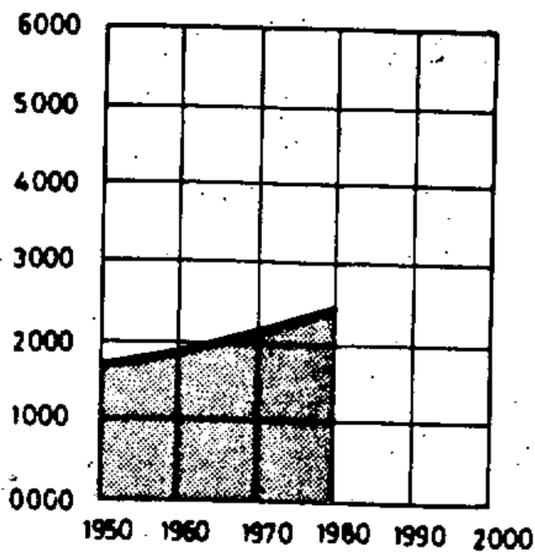
En consecuencia, la distribución estimada de la población activa, es la siguiente:

PREVISIONES DE POBLACION ACTIVA

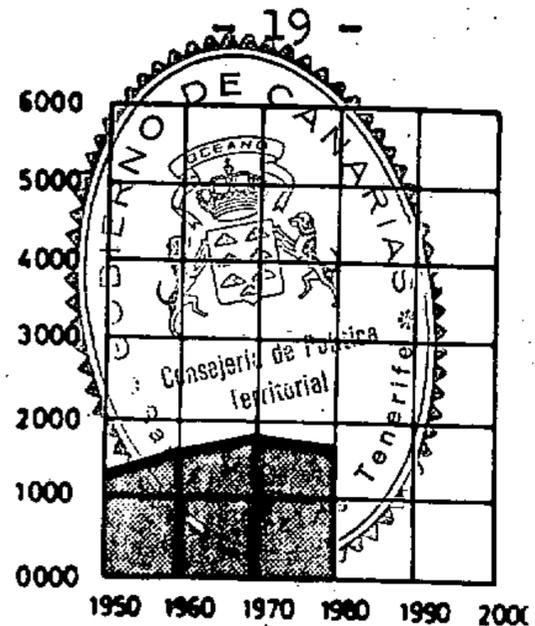
AÑO	POBLACION	SECTOR I	%	SECTOR II	%	SECTOR III	%
1975	5.720	1.880	32,9	1.306	22,8	2.458	43,0
1990	7.807	2.465	31,6	1.837	23,5	3.457	44,3
2010	11.800	3.355	30	2.895	24,4	5.447	45,6



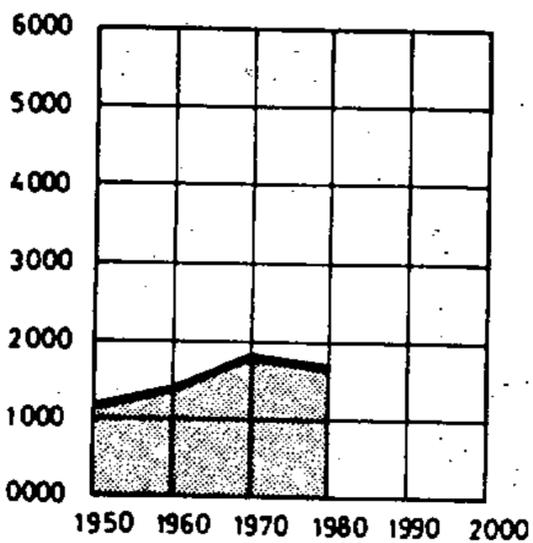
S. FELIPE



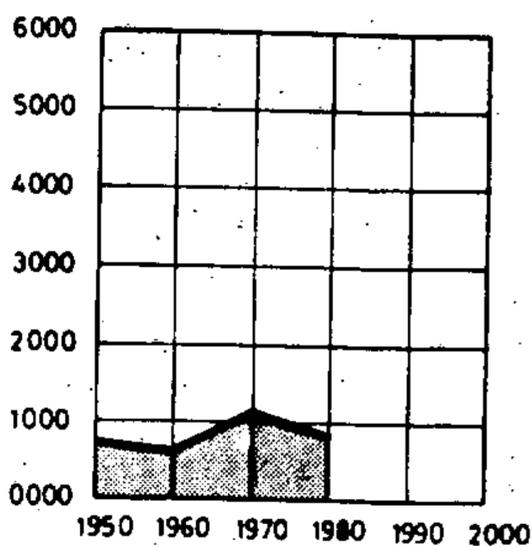
Sta. BARBARA



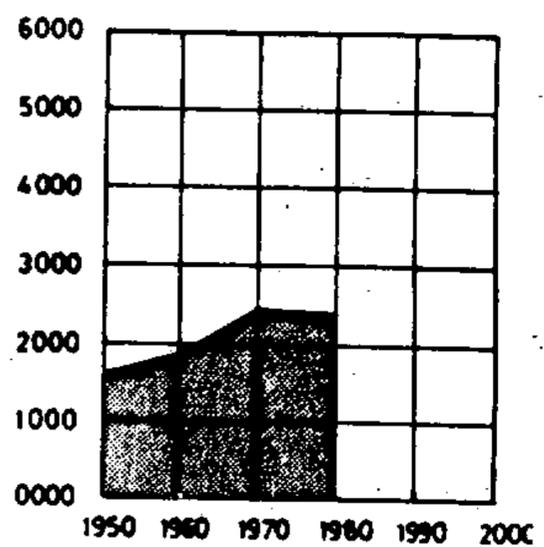
LA VEGA



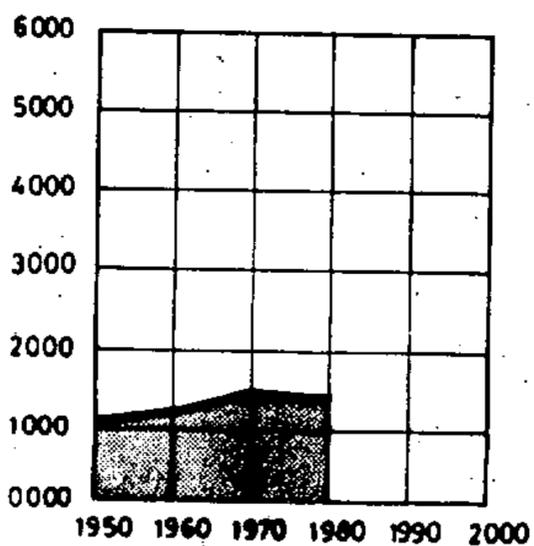
BUEN PASO



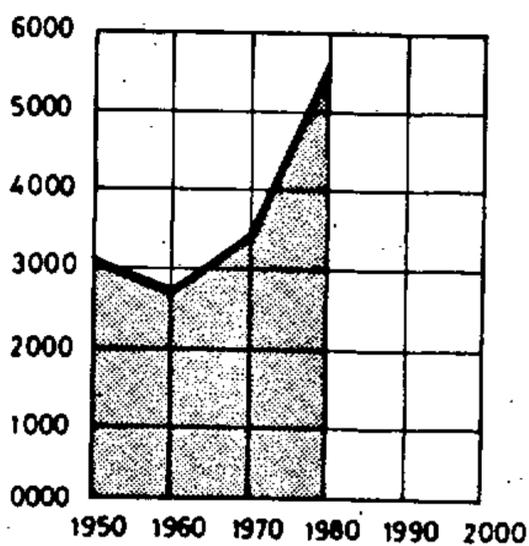
LAS CAÑAS (Las Canalitas)



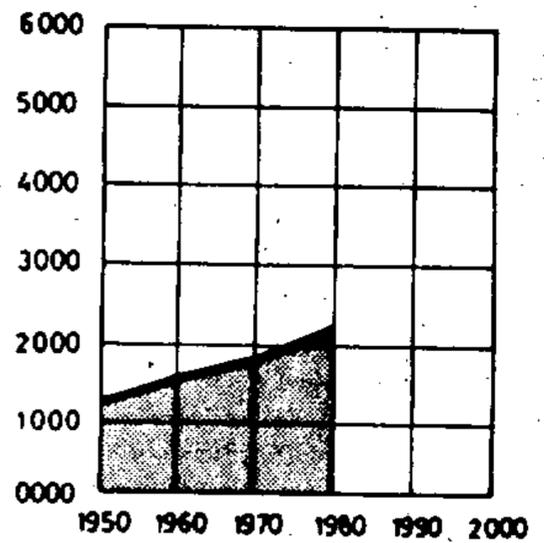
CUEVA DEL VIENTO



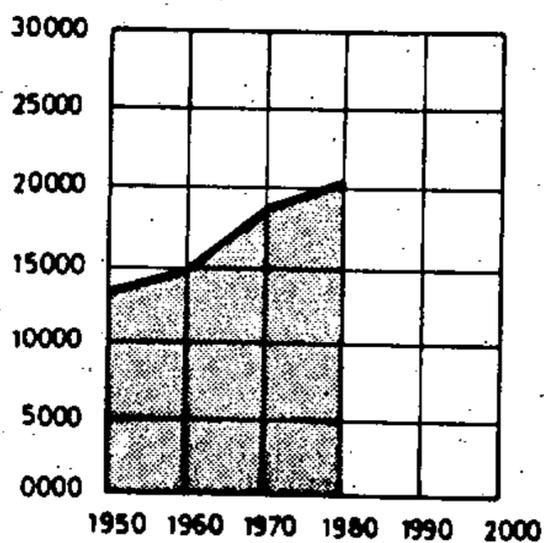
EL AMPARO



ICOD (centro)



LA MANCHA



MUNICIPIO

ICOD DE LOS VINOS
Crecimiento demográfico



MUNICIPIO DE ICOD

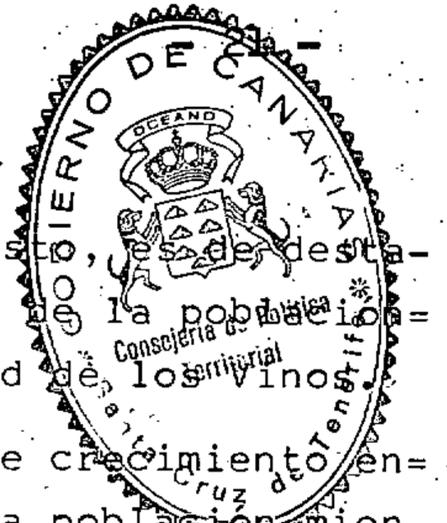
CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE DERECHO

Entidades de población	1.981	A %	1.970	A %	1.960	A %	1.950
El Amparo	954	4,3	1.488	16	1.282	7,6	1.191
El Buen Paso	1.862	-4,6	1.951	45	1.345	6,8	1.259
Las Cañas	443	-62	1.157	72,8	672	-1,3	681
Cueva del Viento	2.406	-0,8	2.425	32	1.839	34,4	1.624
La Florida	497		Antes Santa Bárbara				
Fuente de la Vega	598		Antes El Amparo				
Icod de los Vinos	5.652	64	3.432	20,6	2.864	7	3.062
La Mancha	2.213	17	1.890	24,7	1.515	20,9	1.253
San Felipe	1.161	-0,6	2.554	28	1.995	52,5	1.310
San Marcos	881		Antes San Felipe				
Santa Bárbara	1.844	10	2.123	11,5	1.904	8,1	1.761
La Vega	1.720	-7,7	1.863	13,3	1.644	23	1.336
TOTAL	20.231		18.883	25,5	15.042	11,6	13.477

- Crecimiento poblacional de los núcleos

Como resumen de lo anteriormente expuesto, cabe destacar que en el período 1970-81 el crecimiento de la población ha sufrido un frenazo en el municipio de Icod de los Vinos.

Esto se ha concretado en la ausencia de crecimiento en los barrios empezando, incluso, a decrecer la población, mientras, por el contrario, el Centro de Icod ha crecido de una manera desmesurada como se puede comprobar en los gráficos y cuadro adjuntos.





Santa Termino

1.3 LAS ACTIVIDADES EXISTENTES Y SU FUTURO

- La agricultura.- En estos momentos la agricultura del municipio tiene tres zonas claramente diferenciadas: el área de costa utilizada mayoritariamente para plátanos e invernaderos. La zona de medianías, caracterizada por una agricultura a tiempo parcial muy ligada al autoconsumo y con escasa capacidad para la comercialización fuera de la Comarca. Es de destacar el importante esfuerzo iniciado en esta línea por la Cooperativa Agrícola San Marcos. Por último la zona alta, limitada irregularmente donde se conserva uno de los restos del bosque de laurisilva y en su estrato superior, al bosque de coníferas mejor dotado de la isla de Tenerife. Se encuentra catalogado como uno de los espacios a proteger por el Plan Especial de Espacios Naturales, promovido por el Cabildo Insular.

La zona de costa, en estos momentos, sufre un proceso de deterioro del cultivo del plátano al ser su competitividad menor respecto a otras áreas de las islas que generan unos aprovechamientos muy superiores, por lo que, en los próximos años, deberá efectuarse una reconversión transformando la producción hacia el cultivo de especies para el autoconsumo regional, hortalizas y verduras, etc., como están haciendo ya algunos agricultores locales, buscando nuevos mercados que podrían estar incluso en las zonas urbanas de la isla.

La agricultura de la zona de medianías tiene una tendencia a desaparecer como tal, a menos que se reconduzca el proceso de partición acelerada de la propiedad y se promueva una mayor cooperativización de la producción y comercialización. Esta tendencia induce a pensar en una transformación progresiva hacia usos cuasiurbanos, transformación que habrá que encauzar y limitar adecuadamente a través de los mecanismos de este planeamiento.

En cuanto a la zona de bosque, su utilización está limitada a los aprovechamientos que establece el Plan de Espacios Naturales de la Isla y fundamentalmente, los de ocio, esparcimiento educativos y científicos.

- La industria.- Actualmente no existe industria de tama-





ño mediano en el municipio exceptuando los pequeños empaquetados de plátanos y algunos talleres de servicio local.

Las expectativas de este sector han de verse ligadas a un desarrollo alternativo del sector agrícola de toda la comarca, por lo que el Plan dotará al Municipio de la posibilidad de ofertar suelo de una manera inmediata para este uso.

- Los Servicios y el Comercio.- La situación actual nos define a Icod como cabecera de comarca donde se realizan las actividades de intercambio básicas del conjunto de municipios de Buenavista, Los Silos, Garachico, El Tanque, La Guancha, San Juan de la Rambla y el propio Icod.

En conjunto, supone esta Comarca una población de casi 45.000 personas, aglutinándose en Icod una serie de servicios que convierten a este municipio en cabecera de comarca, juzgado, sucursales bancarias, etc.

Lógicamente, el desarrollo de actividades terciarias aumentará este carácter hegemónico, lo que supondría un crecimiento de la economía general del Municipio y, en esta línea, parece muy interesante atraer el máximo de actividades de servicio comarcal, para lo cual se deben prever ubicaciones adecuadas. Son los mercados, hospitales comarcales, estación de guaguas, servicio de bomberos, etc., que en su mayor parte cuentan con iniciativas ya en marcha para su realización, así como el suelo calificado correspondiente que desde este Plan se proponen.

1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Icod de los Vinos cuenta con un Plan General que data de 1.957. Posteriormente, redactó un Plan Parcial para la ordenación de la zona al Norte del casco que data de 1964.

El Plan General vigente proponía la ordenación del Casco y su área próxima dentro de una estrategia de renovación de la Ciudad, tratando de imponer un modelo de ciudad distinto al que hasta entonces se había estado desarrollando.

En la zona central del casco de Icod se respetaba en cierta medida el trazado original, si bien se procedía a un cambio sistemático de alineaciones que ha dado en la práctica un confuso panorama edificatorio. Al mismo tiempo establecían ciertas operaciones de cirugía urbana (como la prolongación de la calle Key Muñoz) que han sido irrealizables por los problemas de gestión que comportaban.

Por otra parte, el establecimiento de un ordenanza de alturas muy laxa, con áticos retrancueados en número indefinido, ha supuesto la transformación masiva de este casco, deteriorándose la coherencia de la imagen urbana tradicional.

El resto del territorio municipal quedaba sin planear asignándose una categoría de suelo rústico, con lo que los núcleos y barrios ya por entonces con un cierto grado de consolidación quedaban sin definir en sus condiciones urbanísticas y edificatorias.

Años más tarde, para sumarse al desarrollo turístico que por aquellos años se estaba gestando, se redactó el Plan Parcial de San Marcos.

El Plan Parcial de San Marcos surge como una iniciativa privada con la intención de rentabilizar las agradables características naturales, playa de arena, acantilados, etc. de la pequeña bahía de San Marcos.

La calificación se extendía sobre la gran plataforma agrícola cuyo centro es el cruce de Cuatro Caminos, y tenía un cierto grado de ambigüedad en la incertidumbre sobre cuál sería el desarrollo futuro. En esta zona, la falta de una con



creción de la urbanización, la escasa demanda de las mejores =
rentas derivadas del cultivo del plátano han ido decogando in =
definidamente la ocupación edificatoria.

En el entorno próximo a la playa, a través de una orde =
nación detallada y de unas obras posteriores de urbanización, =
se ha producido una gran concentración de edificación, cuya =
tipología ha propiciado una densificación excesiva.

Como resumen, el planeamiento vigente está suponiendo =
la destrucción y transformación negativa del Casco de Icod, =
pasando de una pequeña ciudad con una cierta armonía urbana a =
un entorno con graves problemas formales y con una alta densi =
dad de uso.

En el caso de Playa de San Marcos se ha producido una =
alta concentración de edificación en un entorno muy acotado =
que está deteriorando progresivamente su gran interés como =
paisaje costero.

En el resto del territorio municipal, ignorado por los =
planes citados, por el contrario, se está produciendo la dis =
persión de la edificación, lo que crea, por otra parte, pro =
blemas para la dotación de los servicios de agua, luz, acceso =
rodado, equipamientos, etc.



1.5 ESPACIOS NATURALES

El municipio de Icod de los Vinos cuenta con una serie de espacios naturales de gran interés, la costa, las laderas de los conos volcánicos y el monte.

La costa, desde los acantilados de Riquel hasta el límite con el municipio de La Guancha, tiene un gran interés tanto desde el punto de vista paisajístico, ya que produce vistas muy interesantes desde la Isla Baja y otras zonas, como desde la perspectiva de la fauna, ya que en ellos nidifican ciertas especies de aves marinas.

Las laderas de Ruiblás y de Boquín tienen una importancia decisiva en la configuración del paisaje de Icod así como contener algunas especies botánicas de interés.

El cono volcánico antiguo del Cerro Gordo contribuye decisivamente a la forma del paisaje del municipio.

Por último, el monte de Icod que forma parte del Pinar del Norte de la Isla, es uno de los elementos biológicos de más alto relieve del municipio. Es característico su prolongación a través de brazos arbolados hasta casi la costa, evidenciando hasta que punto la vegetación natural arbórea tenía un territorio que hoy en día nos parece impensable, llegando hasta la cota 300 sobre el nivel del mar.

Casi todos estos espacios naturales estaban reflejados como protegibles por el informe elaborado por el Cabildo en el año 1982, quedando recogido el Pinar de Icod como Espacio Natural de interés insular por el Plan Especial de Espacios Naturales de la isla de Tenerife.

Por lo tanto, todos estos espacios y sectores del municipio deben ser tenidos en cuenta como especial protección en su clasificación.





ELTEIDE VISTO DESDE ICOD

Por P. Tarquis

2. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto de este estudio es la realización de Normas Subsidiarias de Planeamiento en sustitución del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Icod de los Vinos, aprobado el 12 de Mayo de 1959.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo al artículo 9.1 b) del Reglamento de Planeamiento, tiene por objeto la clasificación del territorio municipal en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, cada uno de ellos con las categorías específicas que se puedan establecer.

La conveniencia y oportunidad en su redacción se justifica a dos niveles:

- La OBLIGATORIEDAD DE LA ADAPTACION DEL PLAN, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Reforma de la del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, en adelante L.S.

- La NECESIDAD IMPERIOSA DE LA REVISION DEL PLAN, en virtud del desfase experimentado en sus veinte años de vigencia, especialmente ante el incumplimiento del desarrollo turístico y la falta de planeamiento parcial en el suelo de reserva urbana, la situación marginal, no contemplada en el Plan, de los núcleos rurales y suburbanos existentes, la necesidad de estructurar los crecimientos lineales de la edificación sobre los caminos agrícolas y la de dar cabida a la vivienda autoconstruida.

A estos efectos, la actuación ante el planeamiento vigente debe diferenciarse en función de:

- El área del Casco y la comprendida entre éste y la costa, cuya ordenación se establece por el Plan General y por el Plan Parcial de la Playa de San Marcos.

- El resto del territorio municipal, calificado como suelo rústico sin ordenación específica.

Por ello, en el primer supuesto, las Normas Subsidiarias



rias actúan propiamente como revisión del anterior Plan, respecto a los derechos adquiridos a través del planeamiento dentro de las limitaciones establecidas por la Ley. En el segundo modificadas las condiciones de aprovechamiento del suelo = rústico conforme a la Ley de 1956 por las correspondientes al suelo no urbanizable de la L.S., el Plan actúa propiamente como de nueva redacción.

2.2 LA PROBLEMÁTICA PREVIA

Los problemas inherentes a la estructura urbana entendida en su sentido más amplio como conjunto de relaciones derivadas de la implantación de la población en el territorio tiene, por su propia naturaleza, el marco de resolución en el planeamiento urbanístico.

En consecuencia, esta problemática, su ámbito temporal y su formulación en cuanto a escala, son cuestiones previas cuyo enfoque determina el tipo de Plan.

Respecto a la proyección del futuro, el desarrollo municipal está íntimamente ligado al insular, comunicaciones, política agrícola. etc. La adopción de determinadas directrices de desarrollo de este ámbito puede condicionar las previsiones del Plan, confiriéndole necesariamente un cierto carácter de provisionalidad en tanto no se redacte un Plan Director Territorial de Coordinación.

La formulación de escala se sitúa en un ámbito reducido, no por ello disminuyendo la dificultad de su resolución, siempre ligada a los medios disponibles, donde tan sólo un núcleo supera los 4.000 habitantes, mientras que el resto está formado por un amplio diseminado con agrupaciones que, en ningún caso, alcanzan los 2.000 habitantes.

De ello se derivan dos áreas muy diferenciadas, la correspondiente al núcleo urbano principal y la referente a un medio rural en el que se insertan ciertos núcleos con una tendencia a la consolidación como subcentros urbanos. En este orden, cabe destacar los siguientes problemas:

- a) en relación al núcleo urbano:
 - altos costes del suelo.

- deterioro del núcleo histórico.
- crecimiento de las áreas suburbanas.
- congestión de tráfico y falta de aparcamientos en el centro comercial.
- déficit de áreas libres y de relación.
- gestión puntual y falta de promoción.

b) en relación a los núcleos rurales.

- sub-urbanización de los núcleos exteriores.
- mal estado de la red viaria agrícola.
- marginalidad de la edificación.
- concentración del equipamiento en el Casco.
- coste de las infraestructuras en función de la dispersión.
- recesión de las áreas agrícolas de medianías.
- competitividad del uso residencial con el agrícola.
- degradación de la zona turística por la especulación y falta de actuaciones comunitarias.



2.3 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

Con carácter genérico las Normas Subsidiarias deben cumplir con las finalidades que la Ley del Suelo asigne a esta figura de planeamiento, y que pueden tipificarse en: de carácter técnico, de carácter jurídico y de carácter instrumental. Estas últimas son las que determinan las actuaciones que permitirán llevar a la práctica la política urbanística que se adopte.

- Criterios de Planeamiento.

Esta política se apoya en la definición de unos criterios básicos, como conceptos previos de naturaleza técnica o normativa, que se concretan en:

a) En relación con la población.

- localizar la población previsible.
- mejorar las condiciones de vida de la población existente.
- ofrecer un grado suficiente de equipamiento comunitario a cada grupo de población.
- optimizar las relaciones población-empleo.

b) En relación con el territorio.

- crear una estructura idónea para el desarrollo urbano.
- proteger las áreas de interés especial, agrícola, forestal, paisajístico o similar y el aprovechamiento del suelo útil.
- lograr la progresiva incorporación de los suburbiales al sistema urbano mediante la compactación y polarización de las estructuras existentes.
- descongelar el suelo urbano y reconducir sus densidades a cifras acordes con las estructuras existentes.
- dotar al casco de una estructura adecuada a su condición de centro comarcal.
- solucionar el problema de tráfico y el paso del Anillo Insular.
- optimizar el rendimiento de los sistemas generales urbanos, mejorando la accesibilidad física como medio de integración espacial.



c) En relación a la gestión.

- determinar la organización adecuada para el desarrollo y control del planeamiento.
- potenciar la participación de la población en la gestión urbana.
- controlar las actuaciones urbanísticas, tanto urbanas como diseminadas.
- iniciar una política de promoción de suelo urbanizado.
- canalizar la demanda de la vivienda rural.
- adecuar las medidas conducentes a la protección de los elementos de interés histórico o ambiental de las áreas agrícolas y del paisaje.
- acometer un conjunto de obras y servicios al alcance de la capacidad de gestión y financiación actual del municipio, como programa inmediato del Plan.

Estos criterios se concretan en los siguientes objetivos Generales y Urbanísticos:

- Objetivos Generales.

-Concentración de la población en los núcleos con un == crecimiento detectado mediante la oferta del suficiente suelo urbano y urbanizable que satisfaga la demanda existente. Se concreta prioritariamente en la zona del centro de Icod.

-Consolidación de los núcleos suburbanos mediante la mejora y remate de las infraestructuras existentes y por otra parte dotación de los mínimos equipamientos y espacios libres para su equiparación con otras áreas edificadas del municipio.

-Ampliar la oferta de suelo calificado urbano de manera que se puedan canalizar las expectativas de crecimiento, evitando de esta manera la transformación progresiva del casco tradicional que en estos momentos se está produciendo.

Esto se concreta fundamentalmente en la zona central = de Icod-San Marcos, prolongándose a lo largo del eje = definido por la Autovía hacia Santa Cruz.

-Dotar a los barrios y al centro de Icod de unos trazados viarios coherentes y con una cierta capacidad de funcionamiento autónomo, ofreciendo alternativas a los soportes habituales, carretera general C-820, Autovía, carretera Santa Bárbara, etc.

-Encauzamiento de la edificación espontánea a borde de caminos y zonas rurales mediante el establecimiento de condiciones estrictas para su control, Se establecen = los núcleos con carácter urbano, así como ciertos caminos que tienen un alto grado de ocupación para permitir la construcción en ciertas zonas.

-Conservar el modelo de ocupación del espacio en las medianías que está definido por una relación muy específica de la estructura de la propiedad con un uso residencial-agrario.

-Reserva prioritaria de la zona costera municipal para la agricultura dadas sus inmejorables condiciones para la producción y de los espacios naturales cualificados

dada su importancia social y geográfica.

-Definir en el territorio las nuevas propuestas viarias de largo alcance que saquen del centro urbano los tráficos de largo recorrido, así como marcar sus áreas de protección de acuerdo a la Ley de Carreteras y su Reglamento.

-Reducir la densidad de ocupación del Casco de Icod, evitando así una concentración excesiva de los usos, promoviendo, por lo tanto, un modelo más extensivo de crecimiento urbano en el territorio.

- Objetivos Urbanísticos.

-En el suelo Urbano, ordenación detallada de la edificación con una definición y diseño de los espacios públicos y privados que permitan su regulación adecuada.

-En el Suelo Urbanizable la definición de los sistemas generales y de los trazados viarios fundamentales así como la regulación de los aprovechamientos máximos permitidos.

-En el Suelo No Urbanizable, concretar las diferentes categorías específicas previstas mediante unas normativas precisas que eviten el deterioro del medio rural y paisajístico de este municipio.

-En este planteamiento se han definido las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable.

-Suelo No Urbanizable General, engloba aquellas zonas directamente relacionadas con la agricultura de medianías y donde se están produciendo importantes transformaciones en los usos del territorio.

-Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, son aquellas zonas donde aún se conservan en su estado original o en parte deteriorados, los bosques de pinos y laurisilva tradicionales del Archipiélago.

-Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, son los terrenos que por sus características topográficas llanas, sus mejores condiciones climáticas y su proximidad a la costa son los más aptos para el desarrollo de la agri-



cultura.

-Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, consiste en aquellos sectores que tienen una especial relevancia dentro del paisaje de Icod de los Vinos y que por lo tanto no deben ser transformados en valles, costeros, crestas, etc.



2.4 METODOLOGIA DEL PLAN.

Indicados los criterios y objetivos que configuran el tipo de Plan, la proyección futura de las magnitudes básicas que lo determinan se establece a partir de la evolución de la situación actual a la luz de los objetivos generales contenidos en el Plan Insular aún con las limitaciones que ello supone.

A nivel submunicipal, la delimitación de los ámbitos territoriales de las cifras estadísticas y lo reducido de éstas mismas no permite aplicar con exactitud los métodos estadísticos por la gran desviación que ello conlleva. Así, la construcción de un grupo de cincuenta viviendas o el asfaltado de una calle puede suponer momentáneos incrementos relativos de población e incluso el drenaje de núcleos vecinos. Por ello, a este nivel, el Plan debe basarse más en los hechos físicos concretos que en las posibles previsiones de futuro.

En consecuencia, la metodología del Plan se establece a dos niveles de definición:

- La adopción de un modelo de utilización del territorio, a fin de establecer la localización de los usos básicos contemplados en el Plan, a partir de las previsiones de desarrollo y la aptitud del propio suelo, y la definición de una estructura general y orgánica, integrada por los elementos fundamentales de la ordenación, que posibilite un desarrollo integral del territorio.

- La determinación de medidas sectoriales de aplicación a una de las tipologías de urbanización pre-existentes a fin de regularizar su desarrollo conforme los objetivos propuestos.

Respecto al primer nivel, el Plan parte del reconocimiento de los valores agrícolas y ecológicos del suelo, de

las previsiones del desarrollo urbano del área comprendida en el núcleo principal, de la localización del uso turístico, en la zona del litoral, y del industrial.

Su estructuración supone:

- Unos criterios de nucleización de las unidades poblacionales, a fin de distribuir los centros de equipo y servicios.
- Un sistema viario constituido por una estructura de canales de accesibilidad que define la localización de las actividades y la propia interdependencia de las áreas del territorio.
- Una política de localización de los usos globales, basada en la permisibilidad de usos compatibles y la descentralización de los núcleos de empleo y servicios.
- Una definición de los sistemas de gestión acorde con las condiciones particulares de cada actuación.



En relación al segundo nivel, el Plan sigue la pauta siguiente:

- En primer lugar analiza las aptitudes de cada núcleo, en función de su accesibilidad, topografía, ritmo y tipo de edificación, estado de parcelación, capacidad, etc., lo que determina la política locacional.
- En segundo lugar, determina la capacidad del suelo urbano, como suelo ya sujeto al proceso de edificación y, en su caso, del suelo urbanizable constituido por los espacios intersticiales con una vocación inmediata; -suelo programado-.
- En tercer lugar, establece las deficiencias funcionales y de equipamiento del estado actual y de un futuro inmediato, lo que conduce a la necesidad de realización de determinadas obras.

Dentro de este planteamiento el concepto de Programa se estructura igualmente a dos niveles:

- El conducente a la preparación de suelo para los distintos usos.

-El referido a la necesidad de resolver determinadas deficiencias de las estructuras actuales.

3. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.

A continuación, se pasa a describir de una manera pormenorizada, las propuestas definidas por estas Normas Subsidiarias, para la planificación general y particular de Icod de los Vinos con una perspectiva temporalmente de 20 años.



3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA

Se hará especial mención del reparto de población y actividades a lo largo del territorio municipal y de la estructura (viaria y dotaciones) que le ha de dar soporte.

El binomio infraestructura-crecimiento no se entiende de ningún modo en un sentido único, de generación y vertebración desde la construcción primera de las infraestructuras de un crecimiento residencial ordenado, sino que el Plan debe asumir, reconociendo la forma como se ha venido construyendo la ciudad y sus alrededores, que buena parte de la trama edificada de las extensiones y los barrios perimetrales de Icod, o por supuesto del conjunto de los restantes núcleos se han convertido en generadora de infraestructura, de unos trazados no siempre idóneos, pero que en buena medida se han de aceptar, o en su caso tratar de reinterpretar.

La construcción de los barrios, o de los crecimientos menos organizados, desde la única lógica muchas veces (individual y desagregada), de la construcción de las casas y de la reserva de los espacios de acceso común (insuficientes casi siempre), supone sin embargo que todas las intervenciones que se propongan hayan de pasar, si aspiran a tener una cierta viabilidad, por un entendimiento de la forma como se han producido estos crecimientos, y una asunción de sus características, tratando de recuperar los déficits en acceso y dotaciones e intentando a su vez evitar las afecciones que una superposición de una trama más regular podría suponer.

El entendimiento pues de la infraestructura como genera

dora, y a su vez, la recuperación de la infraestructura generada por el crecimiento de los barrios y núcleos de Icod se plantea como básico.

De los cuatro aspectos que se enunciaban al principio de este apartado: distribución de la población y de las actividades, estructura de acceso y dotaciones, esta tercera Avance no introduce modificaciones sustanciales con respecto a los dos primeros, por lo que se reproduce con algunas alteraciones el contenido de la anterior memoria.



- Usos del Suelo en el Territorio Municipal.

Los usos básicos del suelo que constituyen el modelo de utilización del territorio formulado en el Plan son los siguientes:

- a) Uso residencial, situado con carácter preferente en el Casco como soporte del centro de servicios municipales y comarcales. La edificación exterior se apoya en los ejes formados por la carretera general -núcleos de El Empalme y Buen Paso-, carretera de Sta. Bárbara -núcleo de Sta. Bárbara-, carretera de La Vega -núcleos de El Amparo y Cueva del Viento- y núcleo de La Vega, y carretera de La Guancha, núcleo de Las Cañas.
- b) Uso turístico, basado fundamentalmente en la demanda de segunda vivienda o vivienda vacacional, se localiza en el área de mayor atracción natural situada en la Playa de San Marcos y Punta de Riquel.
- c) Uso industrial y de servicios, en tanto pueda ser compatible con el residencial se mezcla indiferentemente con éste a fin de darle mayor vitalidad. En caso de incompatibilidad con la vivienda se localiza en el área específica situada al norte de la carretera general y al oeste del campo de fútbol e instituto. También se ha definido un área específicamente industrial en el núcleo del Empalme con buena conexión con la Autovía de Santa Cruz.

- d) Las zonas verdes se resuelven en el centro de Icod = por un parque topográficamente dominante situado so bre el Paseo de La Asomada, la ampliación del Parque Lorenzo Cáceres y en el futuro Parque de El Drago y = la potenciación del area agrícola situada junto a = Barranco Caforiño. Así como con una Rambla que sigue el barranco del Preceptor y un Parque al Norte de la carretera general C-820.
- e) El uso agrícola, especialmente en la zona de Mea-- nias requiere un tratamiento que se inscribe más en = la Ordenación del Territorio y Mejora del Medio Ru-- ral que en la Ordenación Urbana. No obstante, es un = objetivo del Plan procurar la mejora de esta pobla-- ción agraria lo que se traduce en urgentes medidas = de accesibilidad, equipamiento y facilidad de suelo = para vivienda para la población joven.
- f) El uso forestal se localiza aproximadamente a partir de la cota 600 m., demandando por su propia naturale = za en el ámbito insular una protección especial como uso exclusivo, protección que se define en parte des = de este planeamiento.
- g) Finalmente, la protección del paisaje y de los ele-- mentos naturales demanda un tratamiento específico = de laderas de Boquín y Ruiblás, de los conos volcáni = cos y del propio medio agrícola como elemento signi = ficativo del paisaje.

- Unidades de población.

En relación a la localización de la población en el territorio y a los efectos de la asignación de los centros de = equipamientos y servicios, el Plan se ajusta a la distinción = de comunidades jerarquizadas, conforme las propuestas conteni = das en el Plan Insular y en el Reglamento de Planeamiento de = la L.S. y que en nuestro caso se reducirían a:

- A) Unidad general de ámbito municipal, equivalente a la comunidad de orden V del Plan Insular con capacidad = hasta 10.000 viviendas. Aporta los servicios propios

de la Unidad a nivel municipal, -administrativo-, == centros de B.U.P., mercado, servicios municipales y= parque de unidad-, y los de la unidad a nivel comarcal, conforme el Plan Insular, juzgados, sanitarios, enseñanza profesional. Su centro está localizado en el área del casco.

- B) Unidad de barrio, equivalente a la comunidad de orden VI del Plan Insular, con una capacidad de 2.000 a 3.000 viviendas. Su estructura en torno a un centro de subunidad integrado por un centro parroquial; áreas comercial, de oficinas y servicios administrativos; cuenta con dos escuelas de enseñanza general-básica e instalaciones deportivas.

Dos unidades básicas constituyen el área del casco, sobre el que se prevé la gravitación, a efectos de equipamiento, de la población diseminada de S. Felipe, Las Cañas y parcialmente, El Amparo y Las Manchas.

- C) Unidad integrada, equivalente a la comunidad de orden III del Plan Insular con una capacidad de 500 a 1000 viviendas. Se estructura en torno al centro de vecindario, integrado por una plaza cívica, comercios de compra diaria; guardería infantil, centro social de E.G.B. y uno o dos, en función de las distancias, de preescolar. El equipo deportivo escolar sirve como equipamiento de vecindario.

Las zonas verdes corresponden a los espacios libres inmediatos a las viviendas como áreas peatonales y áreas de juego y recreo para niños.

Cuatro unidades integradas estructuran especialmente los barrios exteriores al Casco, y son:

-La Vega, con centro en este núcleo y ámbito territorial definido en su área de influencia.

-El Amparo, con centro situado al noroeste del camino de Cueva del Viento en su enlace con la carretera de La Vega. Agrupa la población de El Amparo y =

Cueva del Viento situada por encima de la cota 450 m. correspondiente a la traza de la variante de la carretera de Santiago del Teide.

-Santa Bárbara, con centro en el barrio de Santa Bárbara, agrupa toda la población situada a lo largo de la carretera de este nombre y a lo largo de la misma desde su enlace con la variante de la carretera de Santiago del Teide a la altura de Lomo Blanco.

-Buen Paso, con centro en dicho barrio, agrupa la población situada sobre la carretera general desde el barrio de San Felipe y la agrícola de la zona de Costa al Este.



3.2 LA ESTRUCTURA VIARIA.

La red de vías aporta al sistema básico de la organización urbana, los canales de accesibilidad, y en consecuencia, la interrelación de las diferentes unidades de población entre sí y de éstas con las áreas productivas y de servicios.

En el caso de Icod ésta resulta tanto mas importante por la inexistencia de otros transportes alternativos o por la debilidad en su caso de las líneas de guaguas existentes.

El tratamiento del sistema viario parte de la distribución de las diferentes características y requisitos de los tráficos previsibles en el conjunto del territorio. Esto nos permite distinguir y resolver con una mayor claridad las diferentes demandas de la circulación, evidenciar las peculiaridades de cada vía según su posición relativa y proporcionar criterios sencillos para su ordenación dentro de la estructura conjunta. En este sentido, cabe diferenciar:

-Tráfico de paso de carácter insular, corresponde a las comunicaciones de circunvalación de la Isla y su derivación a la Isla Baja. Comprende las carreteras siguientes:

- 1.- Carretera General C-820 de Santa Cruz a Guía de Isora por el Norte.

El primer tramo desde La Guancha a Buen Paso coincide con

la rectificación de esta carretera recientemente efectuada por el M.O.P.U. Su prolongación a Santiago del Teide = responde a la propuesta de modificación proyectada anteriormente por el M.O.P.U., desplazando la traza de la vía hacia el Sur, aparte del acceso Oeste a Buen Paso, pasa por el Este de El Empalme y por Ruiblás sobre la cota 500 m. paralelamente a la carretera de La Vega.



2.- Carretera TF-142 de Icod a Buenavista del Norte.

En el primer tramo desde Buen Paso a la Centinela coincide con la rectificación de la C-820, proponiendo la desviación para circunvalar el Casco por el Norte. Esta solución permite sacar el tráfico pesado de carácter agrícola generado por la Isla Baja fuera del casco urbano.

-Tráfico de carácter comarcal y municipal, identificado con el que tiene prioritariamente origen-destino dentro de la Comarca o del Municipio.

- 1.- Carretera TF-123, de Icod a Los Realejos por La Guancha. = Se propone la rectificación y mejora de los estándares de esta vía.
- 2.- Carretera TF-221, de Icod a Santa Bárbara. Se propone la rectificación y mejora de los estándares de esta carretera como eje de comunicaciones de los asentamientos lineales que en ella se apoyan.
- 3.- Carretera TF-226 de Icod a La Vega por El Amparo. Se mantiene su trazado actual.
- 4.- Carretera TF-141 de Icod a la Playa de San Marcos. Se mantiene su trazado actual.
- 5.- Carretera de enlace El Amparo-Cueva del Viento a la TF-221 por Sta. Bárbara. Carretera de nuevo trazado, se propone para mejorar la accesibilidad a las zonas agrícolas de medianías sobre la cota 400 m.

- El Casco de Icod.

Es precisamente en la estructura viaria del Casco donde

se han introducido las modificaciones más significativas con respecto a anteriores propuestas de planeamiento.

Así pues, detectados los problemas del funcionamiento de la actual estructura:

La carretera general a Buenavista se ha convertido en su paso por el casco en la única calle, que con una continuidad permite el enlace entre sus diferentes partes (sintomáticamente recibe de forma sucesiva los nombres de calle Príncipe de España, General Franco y Francisco Miranda), con el agravante de coincidir en ella tráficos urbanos y otros de carácter pesado y circulación exclusivamente de paso; donde las restantes vías horizontales en el fragmento central: San Antonio, San Agustín, Key Muñoz y San Felipe, apenas tienen continuidad, tienen una anchura insuficiente en muchos puntos y han de compatibilizar además su función de ejes de acceso con la de ejes comerciales; donde en los centros de mayor actividad empieza a ser preocupante la falta de aparcamiento y donde la comunicación entre este centro y los núcleos perimetrales se produce exclusivamente a través de muchas calles verticales (en el sentido mar-montaña), de muy escasa anchura y pendientes muy exageradas que llegan a alcanzar hasta el 20% (calles del Amparo, San Antonio, Rafael Fleitas, etc.)

La alternativa propuesta se basa, además de la circunvalación por el norte del casco del tráfico pesado hasta Buenavista del Norte, en la solución estudiada por el M.O.P.U., por el desdoblamiento de la actual carretera con otras vías paralelas que la descarguen de su actual cometido y permitan a medio plazo rediseñar su sección y redefinirla como una verdadera calle.

Así, al Norte del casco, arrancando desde el tramo ya corregido de la carretera a Buenavista (calle Príncipes de España en su fragmento por encima del barrio de la Concepción), y siguiendo por la calle Antonio Pérez Díaz, se propone una reserva para una vía que, ajustándose a las condiciones topográficas, salvando las edificaciones que en el transcurso de los últimos años se han levantado a intentado mantener en lo posible paralela y cercana a la actual carretera, al objeto de posibilitar la definición desde su sección y posición de





la forma del futuro crecimiento residencial, se enlazará el barrio de la Concepción con la Madalona, llegando hasta la carretera a Buenavista y permitiendo el desvío por esta del tráfico que, generado en la Concepción, San Felipe o Barrio Nuevo, busque el acceso a la carretera hacia Los Realejos o Buenavista. A su vez esta traza está indicando ya las características del crecimiento residencial que se puede generar.

Otra vía que por su especial importancia deberá ser ejecutada de manera rápida es la que se ha diseñado como alternativa para la circunvalación por el Sur del Casco de Icod. Partiendo de la curva de Los Charcos, atravesaría el barrio de San Antonio y posteriormente con un trazado casi horizontal llegaría a la calle Rafael Fleitas pasado a continuación las carreteras del Amparo y Santa Bárbara llegaría a unirse con la Autovía a la altura del Barrio de La Concepción.

La Circunvalación-Sur junto con la paralela por el Norte a la Carretera General son las dos vías fundamentales del desarrollo horizontal que este Plan ha previsto y que permitirían el drenaje de coches que hoy en día atraviesan el casco histórico de Icod en dirección a Garachico o Los Realejos y para las cuales sería interesante pedir el apoyo de Obras Públicas.

La Circunvalación-Sur ya prevista en el 2º Avance ha tenido que rediseñarse para adecuarse a las nuevas circunstancias aparecidas con los crecimientos residenciales periféricos y por otro lado, para hacer más factible su enlace hacia Garachico (el previsto anteriormente, a la altura del túnel tenía una realización muy comprometida).

En la presente solución se ha evitado la afección de edificaciones a lo largo de su trazado. En el último tramo se atraviesa en diagonal el solar de aparcamiento de guaguas enlazándose en último término con el primer Camino a Lomo Blanco.

De la Circunvalación Sur a la altura de la Asomada parte una vía paralela a la calle de los Reyes que va a conectar a la carretera de Santa Bárbara, se ha pensado como eje estructurados de los desarrollos urbanos que de una manera espontánea se están produciendo en la parte Sur de Icod y que en la actualidad se apoyan en los deficientes caminos agríco-



las transversales. En un futuro inmediato van a surgir como consecuencia de la pavimentación de la calle Rafael Fleitas unas demandas de ocupación edificatoria en este sector a los cuales estos trazados pretenden dar una cierta organización.

Como alternativa a la indefinición viaria del sector Es te se prevé una vía de carácter principalmente peatonal que enlazará las partes altas desde el barrio de Pie de Las Lajas hasta las zonas próximas al Cementerio.

Esta vía transversal se ha diseñado con el esquema de una rambla para lo cual habrá que canalizar y cubrir el barranco del Preceptor, lo que no será muy costoso dadas sus características. Esta rambla permitirá el remate de los trazados de los barrios que hoy no tienen salida a ambos lados del barranco.

En el caso de que su realización fuera muy costosa, en determinados tramos se puede considerar la simple canalización del barranco, realizando solamente las vías laterales.

La calle lateral derecha de la Rambla se prolonga hacia el Norte hasta enlazar con la vía prevista que une el barrio de la Concepción con la parte baja del Cementerio.

Se intenta con ello, además, ir definiendo manzanas edificables con una forma adecuada, antes de que el proceso edificatorio, particularmente intenso en los últimos tiempos, haga imposible, al disponerse las casas desordenadamente sobre el territorio, cualquier trama donde las futuras calles tengan una mínima continuidad y por lo tanto se facilitan las conexiones entre sectores urbanos.

En la calle de Los Reyes se proponen realineaciones parciales que se irán efectuando a medida que se produzca la sustitución de las actuales edificaciones de una planta de altura por otras de tres plantas.

En su punto de enlace con Mencey Bellicar no ha habido mas remedio que afectar una casa en la esquina para dar salida hacia el Casco al futuro crecimiento-Sur.

Finalmente, se define la alienación de la calle Mencey-Bellicar hasta la Beco, parcialmente ensanchada. De este modo a través de las calles de San Antonio o del Amparo se posibi-

después de la aprobación de estas Normas, de varios Planes Especiales, principalmente el que tiene como objetivo la recuperación del carácter tradicional del centro de Icod y la conservación de determinados edificios que se propone catalogar y que se incluyen en el plano de catálogo.

Otro Plan implicaría la coordinación y reestructuración de la agrupación de equipamientos situada al Este de Icod. Se trataría de racionalizar sus interrelaciones y la solución común de los accesos, servicios compartidos y aparcamientos... Esto permitiría que cada una de las instalaciones, por ejemplo, campo de fútbol, polideportivo o instituto, aprovechara realmente la proximidad de las demás, que los criterios de urbanización fueran únicos, que compartieran y por tanto economizaran en soluciones de acceso y aparcamiento, en resumen, que ofrecieran sin duda una mayor capacidad de servicio a la población que las ha de utilizar. Creemos que solo con una visión de conjunto tiene sentido afrontar la ampliación de estas instalaciones.

El desarrollo de la nueva ordenación de la costa en Playa de San Marcos requiere a su vez la redacción de un Plan Especial que contemple la solución de los accesos y el trazado del nuevo paseo peatonal, así como la solución del aparcamiento.

- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Se han definido diez sectores en el suelo urbanizable próximo a Icod con un tamaño suficiente para que las distintas cesiones previstas en los mismos tengan un tamaño mínimo para un correcto aprovechamiento así como definir los usos previstos.

En el resto del municipio existen otros 9.

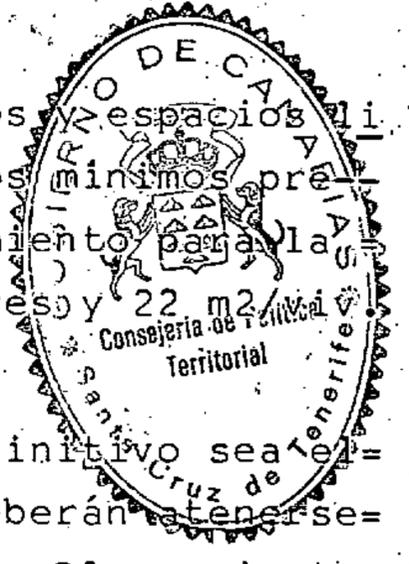
A título orientativo se acompaña un esquema con las principales magnitudes en estos sectores del Suelo Urbanizable. En el caso de las cesiones para equipamientos y espacios libres, éstas se considerarán como mínimos exigibles.

Se han calculado las distintas superficies teniendo como referencia la superficie total de cada sector. La superficie, las calles y aparcamientos se han estimado según

los casos y teniendo en cuenta el aprovechamiento edificatorio estimado.

El resto de cesiones para equipamientos y espacios libres se han evaluado de acuerdo a los módulos mínimos previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para la Unidad Básica: 18 m²/viv. para Espacios libres y 22 m²/viv. para Equipamientos Urbanos.

En aquellos sectores en que el uso definitivo sea industrial, las cesiones correspondientes deberán atenderse a lo especificado en el vigente Reglamento de Planeamiento en cuanto a cesiones mínimas.



CUADRO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

	Sup. Total Has.	Viviendas Potenciales	Equipam. Has.	Espacios libres	
1. S ANTONIO	6,83	173	0,42	0,34	
2. LA ASOMADA	10,92	277	0,45	0,37	
3. EL MAYORAZGO	8,23	262	0,68	0,96	3,29
4. PIE LAS LAJAS	5,98	239	0,66	0,54	2,99
5. LA MANCHA	7,67	306	0,84	0,69	3,84
6. PUEBLO NUEVO	12,49	312	0,77	0,63	3,75
7. BUEBLO NUEVO	7,44	298	0,45	0,37	3,21
8. LA MADALONA	5,35	239	0,47	0,38	2,14
9. EL TRANSITO	2,35	59	0,09	0,07	0,66
10. CEMENTERIO	9,45	302	0,62	0,51	3,03
11. LAS CHARNECAS	4,63	158	0,43	0,35	1,96
12. S. FELIPE	8,75	218	0,18	0,15	2,62
13. S. FELIPE	5,80	145	0,15	0,12	1,42
14. RIQUEL	20	500	0,50	0,41	7,04
15. BUEN PASO	3,32	132	0,36	0,29	1,64
16. STA. BARBARA	2,35	94	0,24	0,20	1,12
17. STA. BARBARA	6,15	242	0,67	0,55	3,04
18. FINCA LOS PINOS	14,5	305	0,14	0,11	1,01
19. EL EMPALME	5,15		0,15	0,13	0,88



APROVECHAMIENTOS DE LOS SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.



SECTORES SUELO URBANIZABLE.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	SUPERFICIE SECTOR-M ²	COEF. EDIFIC.		EDIFICACION (BRUTA)	DENSIDAD		NUMERO VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA
			M ² /M ²	M ² /M ²		HAB./HA.	VIV./HA.		
1. SAN ANTONIO	AISLADA EN VILLA	68.250	0,33		22.522	25	173	602	
2. LA ASOMADA	AISLADA EN VILLA	109.200	0,33		36.036	25	277	1.108	
3. EL MAYORAZGO	ADOSADA AISLADA EN VILLA	82.340	0,42		34.582	32	262	1.048	
4. PIE DE LAS LAJAS	ADOSADA	59.820	0,52		31.106	40	239	957	
5. LA MANCHA	ADOSADA	76.700	0,52		39.884	40	307	1.228	
6. PUEBLO NUEVO	AISLADA EN VILLA	124.920	0,33		41.223	25	312	1.248	
7. PUEBLO NUEVO	ADOSADA	74.400	0,52		38.688	40	298	1.192	
8. LA MADALONA	ADOSADA	53.500	0,58		31.030	45	238	952	
9. EL TRANSITO	AISLADA EN VILLA	23.500	0,33		7.755	25	59	236	
10. CEMENTERIO	ADOSADA AISLADA EN VILLA	94.500	0,42		39.690	32	302	1.208	
11. LAS CHARNECAS	ADOSADA	46.300	0,52		24.076	40	185	740	
12. SAN FELIPE	AISLADA EN VILLA	87.520	0,33		29.881	25	218	872	
13. SAN FELIPE	AISLADA EN VILLA	58.000	0,33		19.140	25	145	580	
14. EL RIQUEL	AISLADA EN VILLA	200.000	0,33		66.000	25	500	2.000	
15. BUEN PASO	ADOSADA	33.200	0,52		17.264	40	132	528	
16. S. BARBARA	ADOSADA	23.500	0,52		12.220	40	91	376	
17. S. BARBARA	ADOSADA	61.500	0,52		31.980	40	245	980	
18. FINCA LOS PIJOS	AISLADA EN VILLA	145.000	0,28		40.600	21	305	1.220	
19. EL EMPALME	INDUSTRIAL ADOSADA	51.500	0,68		35.020				
						Media			
TOTALES.		1.473.650			597.697	29	4.291	17.165	

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR 1.- SAN ANTONIO



Superficie Bruta= 68.250 m²
 = 6,82 Has

Tipos edificatorios previstos:
 Ed. Aislada en Villa

Coeficiente de Edificabilidad 0,33 m ² /m ²	Edificabilidad Potencial 22.522 m ² /techo
--	--

Nº Viviendas 173	Nº habitantes 692	Densidad Pobl. 101 hab/Ha
---------------------	----------------------	------------------------------

Observaciones:

SECTOR 2.- LA ASOMADA

Superficie bruta= 109.200 m²
 = 10,9 Has.

Tipos edificatorios previstos:
 Ed. Aislada en Villa

Coeficiente de Edificabilidad 0,33 m ² /m ²	Edificabilidad Potencial 36.036 m ² /techo
--	--

Nº Viviendas 227	Nº habitantes 1.108	Densidad Pobl. 101 Hab/Ha.
---------------------	------------------------	-------------------------------

Observaciones: La gran vaguada entre la calle Mencey Bellicar y la nueva via de circunvalación Sur, deberá considerarse en el Plan Parcial como espacio libre al tener grandes desniveles topográficos.

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE



SECTOR 3.- EL MAYORAZGO

Superficie Bruta= 82.340 m²
8,2 Has.

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada
Ed. Aislada en Villa.

Coficiente de Edificabilidad
0,42 m²/m²

Edificabilidad Potencial
34.582 m²/techo.

Nº Viviendas
262

Nº habitantes
1.048

Densidad Pobl.
127 Hab/Ha

Observaciones:

SECTOR 4.- PIE DE LAS LAJAS

Superficie bruta= 59.820 m²
5,9 Ha

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.

Coficiente de Edificabilidad
0,52 m²/m²

Edificabilidad Potencial
31.106 m²/techo

Nº Viviendas
239

Nº habitantes
957

Densidad Pobl.
162 Hab/Ha.

Observaciones: El barranco podrá contabilizarse como Espacio Libre en --
previsión de su futura cubrición y ajardinamiento.

762 Hab/Ha

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR 5.- LA MANCHA



Superficie Bruta = 76.700 m²
= 7,67

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada

Cofeciente de Edificabilidad

0,52 m²/m²

Edificabilidad Potencial

39.884 m²

Nº Viviendas

307

Nº habitantes

1.228

Densidad Pobl.

160 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 6.- PUEBLO NUEVO

Superficie bruta = 124.920 m²
= 12,49 Has.

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Aislada en villa

Cofeciente de Edificabilidad

0,33 m²/m²

Edificabilidad Potencial

41.223 m²

Nº Viviendas

312

Nº habitantes

1.248

Densidad Pobl.

100 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 7.- PUEBLO NUEVO.

Superficie Bruta = 74.400 m^2
= 7,44 Ha

Tipos edificatorios previstos
Ed. Adosada.



Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
$0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$38.688 \text{ m}^2/\text{techo}$.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
298	1.192	160 Hab/Ha

Observaciones:

SECTOR 8.- LA MAGALONA.

Superficie bruta = 53.500 m^2
= 5,35 Ha

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.

Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
$0,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$31.030 \text{ m}^2/\text{techo}$.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
239	952	117 Hab/Ha.

Observaciones: En este sector la zona reservada a centro de Salud podrá computar como equipamiento en el desarrollo mediante el Plan Parcial.

Para uso complementario, no residencial se le asigna $0,17 \text{ m}^2/\text{m}^2$ más - de coeficiente de edificabilidad.

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR 9.- EL TRANSITO

Superficie Bruta = 23.500 m²
 = 2,35 Ha.

Tipos edificatorios previstos:
 Ed. Aislada en Villa



Coeficiente de Edificabilidad 0,33	Edificabilidad Potencial 7.755 m ² /techo.
---------------------------------------	--

Nº Viviendas 59	Nº habitantes 236	Densidad Pobl. 100 Hab/Ha.
--------------------	----------------------	-------------------------------

Observaciones:

SECTOR 10.- CEMENTERIO.

Superficie bruta = 94.500 m²
 = 9,45 Ha

Tipos edificatorios previstos:
 Ed. Adosada
 Ed. Aislada en Villa

Cofeciente de Edificabiliad 0,42	Edificabilidad Potencial 39.690 m ² techo
-------------------------------------	---

Nº Viviendas 302	Nº habitantes 1.208	Densidad Pobl. 127 Hab/Ha.
---------------------	------------------------	-------------------------------

Observaciones: Se ha calculado al 50 % cada una de las tipologías edificatorias.

SECTOR 11.- LAS CHARNECAS.

Superficie Bruta = 46.300 m^2
= 4,63 Ha.

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.



Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
$0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$24.076 \text{ m}^2/\text{techo}$

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
185	740	159 Ha/Ha.

Observaciones:

SECTOR 12.- SAN FELIPE.

Superficie bruta = 87.520 m^2
= 8,75 Ha

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Aislada en Villa.

Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
$0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$28.881 \text{ m}^2/\text{techo}$

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
218	872	99 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 13.- SAN FELIPE

Superficie Bruta = 58.000 m²
= 5,8 Ha.

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Aislada en Villa.



Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
0,33 m ² /m ²	19.140 m ² techo.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
145	580	100 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 14.- EL RIQUEL.

Superficie bruta = 200.000 m²
= 20 Has.

Tipos edificatorios previstos:
Ed. Aislada en Villa.

Cofeciente de Edificabiliad	Edificabilidad Potencial
0,33 m ² /m ²	66.000 m ² techo.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
500	2.000	100 Hab/Ha.

Observaciones: Se puede autorizar un incremento del 10 % de la edificabilidad potencial siempre que se dedique a uso terciario, hoteles de 4 estrellas, especificandose expresamente en el Plan Parcial.

SECTOR 15.- BUEN PASO.

Superficie Bruta = 33.200 m²
3,32 Has.Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.

Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
0,52 m ² /m ²	17.264 m ² techo.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
132	528	159 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 16.- SANTA BARBARA.

Superficie bruta = 23.500 m²
2,35 Ha.Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.

Cofeciente de Edificabiliad	Edificabilidad Potencial
0,52	12.220 m ² techo.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
94	376	160 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 17.- SANTA BARBARA.

Superficie Bruta = 615.000 m²
= 6,15 Ha.Tipos edificatorios previstos:
Ed. Adosada.

Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
0,52 m ² /m ²	31.980 m ² /techo.

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
245	980	159 Hab/Ha.

Observaciones:

SECTOR 18.- FINCA LOS PINOS.

Superficie bruta = 145.000 m²
= 14,5 Ha.Tipos edificatorios previstos:
Ed. Aislada en Villa.

Cofeciente de Edificabiliad	Edificabilidad Potencial
0,28 m ² /m ²	40.600 m ² techo

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
305	1.220	84 Hab/Ha.

Observaciones:

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR 19.- EL EMPALME.



Superficie Bruta= 51.500 m²
5,15 Has.

Tipos edificatorios previstos
Ed. Industrial Adosada

Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad Potencial
0,68 m ² /m ²	35.020 m ² techo

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
- - -	- - -	- - -

Observaciones:

SECTOR

Superficie bruta:

Tipos edificatorios previstos:

Cofeciente de Edificabiliad	Edificabilidad Potencial
-----------------------------	--------------------------

Nº Viviendas	Nº habitantes	Densidad Pobl.
--------------	---------------	----------------

Observaciones:

- Clasificación del suelo y condiciones de edificación.

Los usos propuestos en este Plan son los siguientes:

- Residencial, que comprende los alojamientos de carácter permanente de la población del área, en viviendas unifamiliares, aisladas o no, y viviendas colectivas como asimismo los alojamientos de carácter temporal dedicadas en muchos casos al turismo. Este uso se admite por crío general en todo el Suelo Urbano y Urbanizable y se condiciona al carácter unifamiliar en las zonas de edificación aislada y en los núcleos periféricos de Pie de Las Lajas, Lomo Blanco, La Concepción, Pueblo Nuevo, San Antonio y el Mayorazgo.

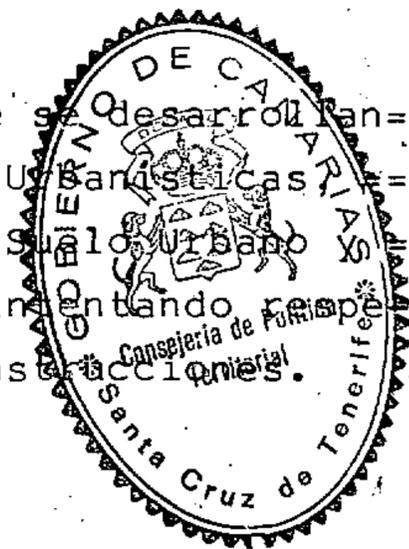
- Industria, que incluye todas las actividades destinadas a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, salvo su simple conservación o venta, y regulada por las disposiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas.

Como norma general la industria (pequeños talleres) que se define compatible con la vivienda, se admitirá en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, salvo en las áreas destinadas a viviendas unifamiliares, y aquella otra cuyas características resulten perjudiciales a la residencia que se ubicarán necesariamente en alguno de los sectores destinados a usos industriales en los cuales se habrá de definir el grado de compatibilidad entre la industria prevista y los usos residenciales, eliminándose estos últimos en el caso de industria que requieran su aislamiento completo, generalmente industrias que requieran ya unas parcelas de bastante dimensión.

- Servicios, que comprende el conjunto de actividades relacionadas con el sector terciario, y contempla los usos de oficinas, comercios, almacén, garage... Se admite por lo general, en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, con limitación de tamaño en las zonas destinadas a viviendas unifamiliares.

- Equipo, que incluye el conjunto de actividades relacionadas con el equipamiento comunitario de la población == del área.

Las condiciones de edificación, que se desarrollan con detalle en las correspondientes Normas Urbanísticas distinguirán dos tipos esencialmente en el Suelo Urbano Urbanizable, que se proponen por analogía intentando respetar las características actuales de las construcciones.



Estos son:

- Edificación adosada, que permitiría volúmenes de == construcción entre medianeras, donde se regulan como parámetros básicos la altura y el fondo edificable.

Por lo general, se admiten tres plantas en el casco urbano y en los núcleos en los frentes a las carreteras principales, dos en las extensiones de viviendas unifamiliares y resto de núcleos, y cuatro plantas en el frente de la carretera a su paso por Icod con mayores expectativas de realineación.

El fondo edificado sería de un máximo de 20 metros= admitiéndose mayores fondos en planta baja en el caso de que no se destinen a usos residenciales.

La alineación de fachada es preceptiva y los vuelos no superarán en ningún caso 1/3 del ancho oficial.=

- Edificación aislada, donde los volúmenes de construcción son independientes, deben tratarse todos = los parámetros con acabado de fachada y respetarse las condiciones de separación mínima de 3 metros a cualquier lindero de cualquier elemento de la construcción, y un 30% máximo de ocupación.

Además de estas dos categorías se admite que ciertas= iniciativas públicas, como los grupos de viviendas ya realizados se construyan con una ordenación unitaria que no supere las previsiones de volumen en edificación residencial == que hubiera alcanzado aplicando los parámetros zonales correspondientes al ámbito que abarque dicha intervención.

Ordenaciones dentro de esta categoría que ya se encuentran ejecutadas se han calificado como de edificación abierta en los planes de ordenación anteriores.

Por otro lado, las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos no superarán el coeficiente de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y se ajustarán a las condiciones de forma urbana del área donde se desarrollen. En todo caso deberán cumplir los parámetros morfológicos de la Normativa específica relativa a la Edificación Aislada.



Las condiciones de aprovechamiento del suelo Urbanizable se ajustarán a alguna de las dos tipologías descritas y a los parámetros contenidos en el capítulo anterior.

En el sector industrial se exigirán en cambio parcelas mínimas de 600 m² y se admitirá una ocupación del 70% con dos plantas de altura.

En el suelo no Urbanizable de protección forestal y paisajística no se admitirá ningún tipo de edificación excepto las directamente vinculadas a obras de mejora y adecuación del medio natural.

En el Suelo No Urbanizable de protección agrícola se fijan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 6.000 m².
- Volumen permitido 0,05 m²/m².
- Altura máxima 2 plantas o 7 metros sobre cualquier punto del terreno.
- Separación a linderos 6 metros.
- Construcciones destinadas a servicios o viviendas unifamiliar vinculada a la explotación directa de la finca.

En el Suelo No Urbanizable General se han definido aquellos caminos donde se tolerara la construcción de viviendas unifamiliares en sus márgenes siempre que se respeten las condiciones establecidas en el artículo de la Normativa relativo a la protección de las carreteras y caminos en Suelo No Urbanizable.

ICOD DE LOS VINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS

PLANOS:

INFORMACION:

- Usos del Territorio e. 1:10.000
- Planeamiento Vigente e. 1:5.000
- Icod Centro. Parcelario e. 1: 2.000
- Icod Centro. La Edificación.
Alturas e. 1: 2.000
- San Marcos. Parcelario e. 1: 2.000
- San Marcos. La Edificación e. 1: 2.000
- Conjunto Histórico-Artístico e. 1: 2.000

AVANCE:

- Clasificación del Suelo 1 e. 1:10.000
- Clasificación del Suelo 2 e. 1:10.000
- Icod Centro e. 1: 2.000
- San Marcos e. 1: 2.000
- El Empalme e. 1: 2.000
- Buen Paso e. 1: 2.000
- El Amparo e. 1: 2.000
- Santa Bárbara e. 1: 2.000
- Las Cañas u La Vega e. 1: 2.000
- Propuesta de Catalogación e. 1: 2.000

ORDENACION:

- Clasificación del Suelo 1 e. 1:10.000
- Clasificación del Suelo 2 e. 1:10.000
- Icod Centro. Zonificación e. 1: 2.000
- Icod Centro. Red Viaria e. 1: 2.000
- Icod Centro. Equipamiento y
Espacios Libres e. 1: 2.000
- Icod Centro. Catálogo e. 1: 2.000
- Icod Centro. Suelo Urbanizable e. 1: 2.000
- San Marcos. Zonificación e. 1: 2.000
- San Marcos. Red Viaria e. 1: 2.000
- San Marcos. Equipamiento y
Espacios Libres e. 1: 2.000



- San Marcos. Suelo Urbanizable e. l. 2.000
- El Empalme e. l. 2.000
- Buen Paso e. l. 2.000
- El Amparo e. l. 2.000
- Santa Bárbara e. l. 2.000
- Las Cañas y La Vega e. l. 2.000



CLASIFICACION Y DINAMICA DE MUNICIPIO

ICOD DE LOS VINGOS.-



	Actual	Previsión de planeamiento
Población	hab.	hab.
1.981	20.231	35.715
Superficie	Has.	Has.
		426,5

Clasificación de suelo	Superficies de suelo				Aprovechamiento teórico		
	Has.	% Núcleo	Has.	% Núcleo	m ² /m ²	hab./Ha.	Nº viv.
SUELO URBANO.-							
1.- ZONAS:							
A.- Ed. Adosada			154,25				
B.- Ed. Aislada			11,79				
2.- SISTEMAS:							
P.- Espacios Libres			16,88				
E.- Dotaciones			22,44				
V.- Viario			104,50				
TOTAL SUELO URBANO			309,86				
SUELO URBANIZABLE.-							
ICOD CENTRO			71,66				
SAN MARCOS			31,60				
BUEN PASC			1,64				
EL EMPALME			----				
SANTA BARBARA			8,30				
LAS CAÑAS			----				
LA VEGA			----				
EL AMPARO			3,35				
TOTAL SUELO URBANIZABLE.....			116,55				

Observaciones Superficie Municipal 96,9 Km².

CLASIFICACION Y DINAMICA DE NUCLEO

1.- ICGD CENTRO.



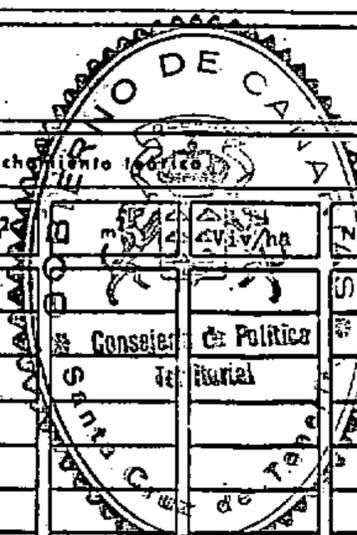
		Actual		Previsión de planeamiento				
Población	hab.	% T. M.	hab.	% T. M.				
	1.981	5.652	29	16.009	44,9			
Superficie	Has.	% T. M.	Has.	% T. M.				
			206,42					
Clasificación de suelo	Superficies de suelo				Aprovechamiento territorial			
	Has.	% Núcleo	Has.	% Núcleo	m ² /m ²	m ²		
SUELO URBANO.-								
1.- ZONAS:								
1.1 Ed. Adosada Compacta			36,71					
1.2 Ed. Adosada Patio			30,36					
1.3 Ed. Adosada Milera			1,39					
1.4 Ed. Aislada en Villa.			3,69					
1.5 Ed. Aislada en Bloque			0,71					
2.- SISTEMAS:								
2.1 - Espacios Libres			11,15					
2.2 - Dotaciones			13,76					
2.3 - Vialio			35,30					
TOTAL SUELO URBANO			124,76					
SUELO URBANIZABLE.-								
SECTOR 1.- San Antonio			6,82		0,33	22,522	25	173
SECTOR 2.- La Asomada			10,92		0,33	36,036	25	277
SECTOR 3.- El Mayorazgo			9,23		0,42	34,582	32	262
SECTOR 4.- Pie de las Lajas			5,38		0,52	31,106	40	239
SECTOR 5.- La Mancha			7,67		0,52	39,884	40	307
SECTOR 6.-			12,43		0,33	41,223	25	312
SECTOR 7.- Pueblo Nuevo			7,44		0,52	38,688	40	298
SECTOR 8.- La Madalona			5,53		0,58	31,030	45	239
SECTOR 9.- El Transito			2,35		0,33	7,755	25	59
SECTOR 10.-Cementerio			9,45		0,42	39,690	32	302
TOTAL SUELO URBANIZABLE....								

Observaciones: Se ha posibilitado un crecimiento de población dentro del Suelo Urbano del 30%. La población estimada en el desarrollo del Suelo Urbanizable es de 8.660 Habs.

CLASIFICACION Y DINAMICA DE NUCLEO

21 - SAN MARCOS.

		Actual		Previsión de planeamiento			
Población		hab.	% T. M.	hab.	% T. M.	2010	
1.981		2042	10.1	4.741	13.3		
Superficie		Has.	% T. M.	Has.	% T. M.		
				46.23			
Clasificación de suelo	Superficies de suelo				Aprovechamiento teórico		
	Has.	% Núcleo	Has.	% Núcleo	m ² /ha	Urbano	Nº Dpto.
SUELO URBANO.-							
1.- ZONAS:							
A.1 Ed. Adosada Compacta				1.25			
A.2 Ed. Adosada Faltó							
A.3 Ed. Adosada Hilera				0.19			
B.1 Ed. Aislada Villa				2.41			
B.2 Ed. Aislada Bloque				1.17			
2.- SISTEMAS:							
P.- Espacios Libres				2.97			
E.- Dotaciones				0.24			
V.- Vialidad				4.30			
TOTAL SUELO URBANO							
SUELO URBANIZABLE.-							
SECTOR 11.- Las Charnecas				4.63	0.52	24.076	40 185
SECTOR 12.- San Felipe				8.75	0.33	28.881	25 218
SECTOR 13.- San Felipe				5.8	0.33	19.140	25 145
SECTOR 14.- Riquelme				20.0	0.33	66.000	25 500
TOTAL SUELO URBANIZABLE...							



Observaciones Se ha posibilitado un crecimiento de población dentro del Suelo Urbano del 40%. La población estimada en el desarrollo del Suelo Urbanizable es de 1.882 hab.

CLASIFICACION Y DINAMICA DE NUCLEO

S. - SANTA BARBARA. -

		Actual		Previsión de planeamiento				
Población	1.981	hab.	% T. M.	hab.	% T. M.			
		2.341	11.6	4.286	12			
Superficie		Has.	% T. M.	Has.	% T. M.			
				27.64				
Clasificación de suelo	Superficies de suelo				Aprovechamientos			
	Has.	% Núcleo	Has.	% Núcleo	m ² /m ²	Curso	Viv/Hab	No. Vivi
SUELO URBANO.-								
1.- ZONAS:								
A.1 Ed. Adosada Compacta								
A.2 Ed. Adosada Patio								
A.3 Ed. Adosada Hilera								
B.1 Ed. Aislada Villa								
B.2 Ed. Aislada Bloque								
2.- SISTEMAS.-								
P.- Espacios Libres								
E.- Dotaciones								
V.- Vialidad								
TOTAL SUELO URBANO								
SUELO URBANIZABLE.-								
SECTOR 16.-								
SECTOR 17.-								
TOTAL SUELO URBANIZABLE ...								



Observaciones Se ha posibilitado un crecimiento de población dentro del Suelo Urbano del 30%. La población estimada en el desarrollo del Suelo Urbanizable es de 1.243 hab.

CLASIFICACION Y DINAMICA DE NUCLEO

LA VEGA.-

		Actual		Previsión de planeamiento				
Población	hab.	% T. M.	hab.	% T. M.				
	1.981	1.720	8,5	2.236	6,3			
Superficie	Has.	% T. M.	Has.	% T. M.				
			30,66					
Clasificación de suelo	Superficies de suelo				Aprovechamiento	m ² /m ²	hab./Ha	viv.
	Has.	% Núcleo	Has.	% Núcleo				
SUELO URBANO.-								
1.- ZONAS:								
A.1 Ed. Adosada Compacta			4,95					
A.2 Ed. Adosada Patio			14,45					
A.3 Ed. Adosada Hilera								
B.1 Ed. Aislada Villa								
B.2 Ed. Aislada Bloque								
2.- SISTEMAS:								
P.- Espacios Libres			3,08					
E.- Dotaciones			1,02					
V.- Vialidad			10,16					
TOTAL SUELO URBANO			30,66					
SUELO URBANIZABLE.-								



Observaciones Se ha posibilitado un crecimiento de población dentro del Suelo Urbano del 30%.

lita el enlace con la carretera hacia Guía de Isora en necesidad de bajar a coger la calle de San Agustín, sobre cargada de tráfico.

De este modo, con este conjunto de vías en el casco central cumplen este cometido de unión entre el núcleo San Agustín y Key Muñoz fundamentalmente. Pero más específicamente en la zona central las alternativas pasarán por dotar de las necesarias zonas de aparcamientos para las áreas más frecuentadas (entre el Ayuntamiento y El Drago) además de aquellas otras donde se prevé una futura concentración de equipamientos. En este sentido, se prevén:

La variante a la actual carretera de enlace con Guía (C-820), ya tratada con los servicios técnicos del Cabildo, lo que permitirá reservar el espacio suficiente (futuro Parque del Drago) para dotar a este sector de una zona de aparcamientos y a su vez albergar los aparcamientos de los visitantes y que a raíz del Concurso del Parque del Drago se ha conectado con la desaparición de su actual trazado alrededor del Drago y su sustitución por un nuevo enlace entre las carreteras hacia Guía de Isora y Buenavista situada cerca del barrio de Las Canalitas.

En el espacio salvado con la alternativa, ya construida de esta carretera, hacia la Rambla López del Cristo, una segunda reserva de aparcamientos imprescindible debida a la densidad comercial y de instituciones administrativas a su alrededor.

Estos aparcamientos, públicos o privados, se proponen complementar con los que se prevén en el Estudio de Detalle de la manzana vecina al Ayuntamiento (que actualmente ya funciona como tal) y en dos solares por debajo de la plaza Lorenzo Cáceres, donde se situará además el futuro mercado.

Al margen de estas intervenciones en el área más central del casco urbano se proponen, de acuerdo con la misma lógica, unas reservas equivalentes para aparcamientos en los otros tres extremos del territorio urbano donde se concentran grupos de equipamientos, por encima del grupo de E.G.B. y Centro de Formación Profesional; junto a la zona deportiva e Ins



tituto.

Al Sur de la carretera C-820, a la entrada desde Santa Cruz, se ha trazado una vía que permite la salida de la plaza del Calvario y ordene los crecimientos que se han producido siguiendo los caminos agrícolas desde el primer término a Lomo Blanco y apoyándose en la Carretera. Para ello habrá que afectar a la edificación en la esquina de la plaza.



En la zona Norte, se ha previsto dos vías que pautarán la ordenación futura del Suelo Urbanizable y que son ensanchamiento y prolongación de caminos existentes: los que parten de Pueblo Nuevo y del Grupo de Viviendas General Moscardó.

En el sector de la Madalona se han reflejado los trazados diseñados por la Oficina Técnica Municipal como resultado de sus conversaciones para la obtención de solares para equipamiento urbano, si bien se han efectuado ligeras correcciones en la idea de permitir el enlace de las calles interiores de la Madalona con calles de largo recorrido, por un lado hacia la Avenida de las Américas y por otro, la que parte hacia los sectores de Suelo Urbanizable al otro lado de la carretera.

Sobre las intervenciones propuestas (alternativas a los ejes horizontales, menor peso de las calles mar-montaña, inadecuadas por su pendiente y previsión de zonas de aparcamiento), se podrá realizar una ordenación que regule el uso intensivo actual de la trama viaria. Replanteamiento de los sentidos, de circulación, calles que al dejar de ser imprescindibles y por sus escasas condiciones se pueden reservar al uso exclusivo de los vecinos, llegando incluso a la peatonalización selectiva de algunas calles excesivamente congestionadas.

El dimensionado de la red ha buscado la adopción de los estándares comúnmente utilizados por el Cabildo y M.O.P.U. en cuanto a las vías de importancia comarcal y se ha ajustado en cambio a las características del entorno y del respeto en lo posible a la edificación existente en las de ámbito específicamente urbano. En este sentido, se propondrán en estas últimas, exclusivamente realineaciones parciales (que no ensanchamientos) para regularizar el proceso de ajuste ya iniciado.

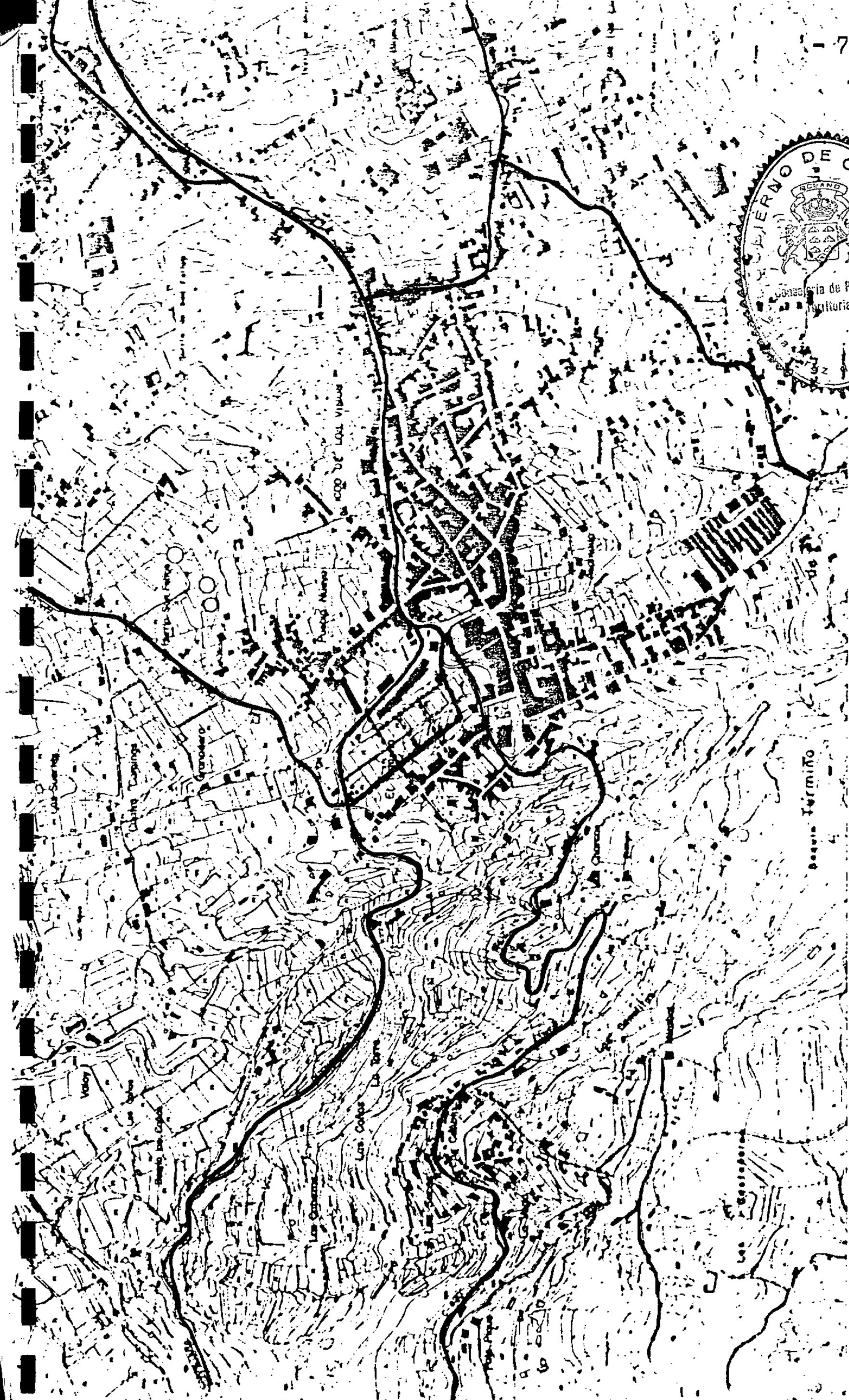


LOC. DE LOS VINOS
ESTRUCTURA VIARIA





LA MADRUGADA: TRAMA INTERIOR



ACOD DE LAS UNAS
 ESTRUCURA VARIA

después término

COO DE LOS VIVAS

Las Capinas

Vado

Las Casas

Las Casas



TRAMA INTERIOR - SECTOR NORTE



COD DE LAS VIÑAS
ESTRUCTURA VIARIA



COD DE LOS VINDOS.
ESTRUCTURA VIARIA

PROPOSTA: AVANCE DE LA CIRCUNVALACION NOROCCIDENTAL



CIRCUNSCRIPCIÓN - SUR



LOS VIANDS
 ESTRUCTURA VIARIA



al irse levantando las nuevas edificaciones que sustituyan a las antiguas. Estas realineaciones deben pues entenderse en este sentido y no en el de afecciones por ensanchamiento de calles, que no se han propuesto en ningún caso.

Salvo por tanto, excepciones muy concretas que se comentan con detalle en esta memoria y que suponen la prolongación de la trama básica en tres o cuatro puntos, el resto de realineaciones se dilatarán en el tiempo en la medida en que se vaya produciendo la sustitución de las edificaciones.

Por ejemplo, en ambos márgenes de la actual carretera hacia Buenavista se mantienen las alineaciones fijadas por Obras Públicas excepto exclusivamente en aquellas zonas ya consolidadas y donde no sea previsible la sustitución de la edificación por ser recientes las construcciones existentes.

No obstante, si en alguno de estos puntos se produjera el derribo y nueva construcción de algún edificio, continúa siendo preceptivo el permiso de Obras Públicas con los retranqueos que se dispongan, en tanto no se construya la variante a la actual carretera y se solicite su consideración como travesía urbana.

En cuanto a lo que podríamos denominar red insular se prevé una sección con dos carriles de 3,00 a 3,50 metros y arcenes entre 1,00 y 2,00 metros, estableciéndose una faja libre de edificación de 18 metros, conforme la Ley de Carreteras para vías comarcales a partir del borde exterior de la calzada.

- Playa de San Marcos.

El desarrollo urbano en la Playa de San Marcos se ha realizado al margen de las previsiones del Plan General vigente. Así, aparte de la lenta consolidación del núcleo original, las promociones privadas de segunda residencia se sitúan en el exterior de los terrenos calificados como Suelo de Reserva Urbana en dicho Plan.

Estas Urbanizaciones se apoyan en los caminos de acceso a las fincas originales, que a su vez y de forma independiente conectan con el Paseo de Las Américas.



Con el fin de articular estas urbanizaciones dispersas y ofrecer una alternativa viaria al Paseo de Las Américas, se propone una vía que siguiendo aproximadamente la traza de la prolongación de uno de los cuatro caminos a partir de su encuentro con el Paseo de Las Américas recoge por el sur tres de las urbanizaciones de Las Charnecas y enlazando con el camino de la Concepción de acceso alternativo a la cuarta urbanización, situada al Norte del Barrio del mismo nombre.

Esta vía en prolongación del camino de la Concepción == desciende marcando el límite entre el Suelo Urbanizable y No-Urbanizable, y enlaza en dos puntos con el Paseo de Las Américas, sirviendo de vía estructurante del desarrollo turístico que se ha previsto para el sector, cuyo objetivo es incentivar la transformación de la actual chatarra hacia otros usos menos lesivos para el paisaje y el ambiente de la costa de Icod.

Por otra parte, el frente de la Playa de San Marcos se ha proyectado de acuerdo a las ideas que para la reestructuración y regeneración de la Playa están en curso de realización: rampa de Verode, peatonalización del paseo de la ermita y == creación de un edificio de aparcamientos. \

- Buen Paso.

El barrio del Buen Paso apoyado en la antigua carretera general quedó partido en dos por el nuevo trazado de la Autovía, quedando reducidas las vías de relación entre ellas a la existente en el puente por encima de la Autovía y a los encuentros del trazado primitivo con el rectificado.

La tendencia de crecimiento del barrio se estima que será hacia el Norte, influenciada por la situación de las nuevas dotaciones y las condiciones topográficas del terreno.

Por todo esto, se completa la trama urbana en la bolsa existente entre la antigua carretera y la autovía, y se prolonga al Norte aprovechando las trazas de los caminos rurales.

Se refuerza la unión con la parte sur del barrio doblando la calle de enlace y cuidando el diseño de los espacios libres.



- El Empalme.

Desarrollado junto al cruce de la carretera general 820 con la carretera de La Guancha, crece al sur del mismo. La autovía, la carretera general en su trazado antiguo y la carretera de La Guancha y el Camino Real son los ejes, a partir de los cuales se estructura el barrio. Sobre las trazas de los caminos existentes y algunas transversales se proyectan las calles.

Se recoge la actual estructura del mismo completando los trazados y delimitando el suelo urbano con la adición de una pequeña zona al Este, pensado fundamentalmente para el polígono industrial que tanto se está demandando.

- Las Cañas.

Entre la carretera a Guía de Isora y la carretera de La Vega se delimita el suelo urbano consolidando el existente. La calle Argentina es el eje que uniendo ambas carreteras ordena el núcleo y sirve de apoyo a las transversales que lo definen.

El sector al este del barrio que cuenta con trazados de finidos pero que no se ha empezado a edificar, se consolida como suelo urbano para edificación aislada en villas.

Otro pequeño grupo de viviendas junto al cruce de carreteras se ha incluido dentro del suelo urbano.

La Vega.

El núcleo de La Vega se apoya sobre los tramos finales de la carretera que le da acceso y se estructura sobre una red de caminos agrícolas que conforman una malla muy irregular.

Este esquema se ha recogido en su totalidad definiendo los límites actuales del núcleo urbano.

Las nuevas calles se apoyan sobre la traza de esos caminos completándola en pocos casos para obtener dimensiones de manzana con carácter urbano.

La intervención más importante es la creación de una ca

lle transversal a la calle México y que enlaza con la calle Uruguay; sobre dicha transversal se apoyan los terrenos de reserva para dotaciones.



- El Amparo.

La carretera de Icod a El Amparo en su desarrollo dentro del barrio hasta su salida hacia La Vega, así como sus prolongaciones en el camino de El Sauce y los caminos hacia el casco de Icod, son los ejes sobre los que se ordena la trama propuesta de calles horizontales según las curvas de nivel y que formarán el núcleo principal del barrio según la propuesta de este Plan.

Junto a la calle Las Lajas y la calle La Patita se desarrollará el resto de la edificación considerada dentro de la delimitación del suelo urbano.

- Santa Bárbara.

El barrio de Santa Bárbara, estructurado a lo largo de la carretera que le da acceso desde el centro de Icod. En muchos tramos, la sección de la vía y la densidad de la edificación dificultan su función.

La propuesta viaria fundamental es la de una segunda calle paralela a la carretera, que junto con las transversales estructura el barrio y permita doblar la accesibilidad a los extremos más alejados del mismo.

Las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad han determinado el resultado morfológico del trazado viario y sus diferencias según lotes. No obstante, el esquema permanece visible a la mayor parte del barrio.

La propuesta de delimitación de suelo urbano se conforma según una marcha paralela al trazado de la carretera.

3.3 LA ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres de dominio y uso público que incluye a los parques, plazas y jardines, constituye un elemento determinante de la estructura general y orgánica del



territorio, incide en la estructuración del tejido urbano y muy especialmente en la calidad del medio ambiente y la cohesión social de la ciudad.

La dotación de espacios libres así definida cumple con el objetivo de defensa de ruidos, polución atmosférica, mejora de las condiciones de soleamiento y ventilación, pero a su vez aporta un marco ambiental a las actividades de relación ciudadanas.

Para ello, se precisa espacios de tamaño y condiciones adecuadas para la supervivencia de la vegetación, pero también de tipología diversa y diseño que responda a las necesidades de los diversos grupos de habitantes. Entre la protección paisajística de la ladera de un barranco y la menor de las plazas rodeada de edificios en un determinado núcleo de población se extiende una variada gama de espacios libres con diferentes características y cometidos.

En función de sus factores más significativos, tales como posición, radio de influencia en tiempo y distancia, superficie, pendiente, solamiento, compatibilidad con equipamiento básico y actividades permitidas, características y tratamiento de su vegetación..., la tipología de los espacios libres podría definirse de la siguiente manera:

- Areas de protección paisajística.
- Parques urbanos.
- Jardines y plazas de barrio.

a) Las áreas de protección paisajística comprenden las incluidas en la delimitación de espacios naturales protegidos de la Isla de Tenerife y alguna otra de análogas características, no incluida allí por tener una significación más específicamente municipal. El alcance de la protección irá por tanto, en función de sus características y será más estricta en la superficie del término municipal incluida en el Parque Nacional del Teide, zona de Preparque y Corona Forestal, que en el resto de espacios naturales de interés, como parte del acantilado de la Isla Baja, del cantil costero, de la zona de Cueva del Viento, ladera de Asomada, barranco Preceptor o pared que enmarca la Playa de San Marcos. En estas últimas zo-



nas se admite y se recomienda donde existen, el mantenimiento de las actividades agrícolas que le confieren su actual carácter, no aquellas otras (parcelaciones, roturaciones) que pueden entrañar una alteración sustancial de dichos espacios naturales o ir en contra de su mejor conservación.

En las primeras, en cambio, se adoptará en el Plan, la normativa propuesta en su día por el Cabildo.

Tanto unas como otras áreas se encuentran recogidas en el Plano del término municipal a escala 1:10.000.

- El Casco de Icod.

Los parques urbanos se consideran elementos básicos de la estructura urbanística y comprenden aquellos espacios libres de tamaño considerable capaces de albergar las actividades de recreo de la población, pero a su vez haciendo esto compatible con el mantenimiento, cuando no la incorporación de amplias zonas de vegetación natural y ajardinadas. En la propuesta de Avance tienden a incorporarse especialmente en aquellos sectores donde existe una mayor concentración de población y por tanto mayores necesidades a ser cubiertas, proponiendo a su vez una transición entre el núcleo urbano y el territorio que le circunda.

- Así, alrededor del actual centro del casco urbano se propone la creación del Parque del Drago. Este parque se prolongará hacia la plaza de Las Angustias, en un amplio paseo peatonal que discurrirá paralelo al barranco. Este parque se prolongaría hasta el mismo centro del casco antiguo a través de la plaza Lorenzo Cáceres y la ladera sobre la que está asentado el Ayuntamiento con lo que se reforzaría un itinerario visual y peatonal que con continuidad enlazaría el centro cívico con la plaza de Las Angustias.

- La zona más abrupta del Barranco de La Asomada por encima de la calle Mencey Bellicar se excluye del Suelo Urbano y Urbanizable y se mantiene como reserva paisajística.



JORD DE LOS LINDOS
 DOTACIONES

PROPOSTA:

NUEVOS PUEBLOS Y CASAS

VERDE PUBLICO
 VERDE DE PROTECCION





- En la proximidad del anterior se ha designado una plaza interior trasera a la calle de San Agustín que podrá utilizarse como una alternativa para la localización de aparcamientos próximos al Centro
- Otra reserva prevista la constituye la Rambla a que antes nos referíamos, que atraviesa de Norte a Sur sobre el Barranco del Preceptor definiendo un eje verde.
- Una tercera zona verde urbana de reserva paisajística estaría constituida alrededor del grupo de centros docentes al norte de la calle Fray Cristóbal Oramas. == Allí las abruptas laderas que rodean el conjunto se complementaría con las dotaciones existentes, colegios y Centro de Formación Profesional.
- En este caso, no debería entenderse el parque urbano en el mismo sentido que los anteriormente citados, toda vez que las dificultades topográficas y predominancia de las dotaciones escolares son relevantes. Se trataría en cambio de un conjunto de plataformas urbanizadas (en buena medida ya realizadas) donde se complementen los usos escolares y deportivos con franjas de terreno natural donde se podrían crear senderos peatonales de conexión entre ellas.
- Un cuarto parque se conseguiría aprovechando el desnivel existente en el sector trasero a la Carretera General por el Norte, donde las pendientes hacen aconsejables cualquier edificación y sin embargo se podría realizar un parque mediante escalonamientos siguiendo la pendiente del terreno. Esta zona verde partiría de la calle Cecilio Montes hasta el grupo de viviendas General Moscardó, siguiendo la topografía.

Las superficies delimitadas en su conjunto, parques urbanos y áreas de protección vinculadas a estos, incluidos en el Suelo Urbano o Urbanizable, cumplirían de este modo con el estandar fijado por la Ley del Suelo de 5 m²/habitante en previsión de los 15.000 nuevos habitantes potenciales calculados.



c) Como espacios complementarios a los anteriormente descritos cuya función como centros de función y reparto de tamaño reducido se vincula a zonas muy concretas en el Suelo Urbano o Urbanizable, se prevén en éste un conjunto de plazas y pardines (algunas de ellas ya existentes).

Estas se clasifican atendiendo a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento en:

Jardines de vecindario que comprenden los espacios libres plantados o ajardinados que reúnen las condiciones que allí se recogen:

- Superficie no inferior a los 1000m² en la que pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.
- Condiciones apropiadas en cuanto a topografía y suelo para plantación de especies vegetales.
- Forma y dimensiones que garanticen su soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
- Características topográficas aptas para su libre circulación y utilización.
- Usos incluidos dentro de las actividades recreativas al aire libre.

Areas de juego y recreo para niños, que deben tener una superficie superior a los 200 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de al menos 12 metros de diámetro. Deben equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar al servicio de un núcleo de vecinos de tamaño inferior al del barrio.

Areas de peatones concebidas como espacios de relación social, preferentemente pavimentadas, en torno a las cuales se dispongan los servicios comerciales y los equipamientos. En Icod estas áreas tienen una particular importancia habida cuenta de las considerables pendientes y de la débil trama viaria. Su reforzamiento según lo descrito en un apartado anterior permitirá el destinar a este uso ciertas calles o áreas que no resulten imprescindibles para las necesidades del tráfico rodado.



Los espacios complementarios a los parques urbanos serían por zonas:

En el núcleo central del casco; las plazas existentes además de las que resulten de la urbanización de las manzanas incluidas en el perímetro de las calles Beco, del Amparo, San Francisco, Asomada, San Agustín, Siervo de Dios y Mencey Bellicar, completando en un caso unos equipamientos existentes, en otro organizando una reserva de aparcamiento.

En Pie de Las Lajas: el Plan prevé la consecución de una reserva para plaza y jardines equivalente al 10% de su superficie. Esta se ha situado en ciertos terrenos aún vacíos. Resulta imprescindible prever esta dotación en un núcleo que esta llamado a reunir un número importante de viviendas.

En la Concepción y Pueblo Nuevo se propone una intervención similar.

En Lomo Blanco, tanto en el núcleo por encima de las escuelas, como en el que se desarrolla por encima de la variante recientemente construida de la actual carretera, se delimitan zonas de equipamiento y espacios libres en terrenos aún no urbanizados ni consolidados, y dentro de ellas se propone el emplazamiento de la correspondiente reserva del 10%, sin ajustarlo a este tamaño, sino con carácter indicativo de donde se estima más adecuada su posición por razones de accesibilidad al conjunto del núcleo y topográficas.

- Playa San Marcos.

La franja de protección del cantil costero se bifurca en la Playa de San Marcos, continuando por ésta y la Punta Atalisco hasta la Ensenada del Moni, y prolongándose, al Sur del núcleo de San Marcos, por la ladera del barranco en la que se apoyan las nuevas instalaciones y se define como espacio libre dentro del Suelo Urbano.

En la denominada "zona próxima a la playa" por el Plan Parcial vigente se sitúa una plaza de 1.800 m2.

- Buen Paso.

El encuentro de las partes norte y sur del barrio se=



organiza en tres plazas contiguas, una en el norte, otra en el Sur, que incluye a la ermita y cerca del centro social, y la última, pequeña, en el centro.

Una nueva plaza, junto a la carretera, en la parte norte del barrio completa los espacios libres previstos.

- El Empalme.

Junto a la Iglesia en el cruce y dentro de la bolsa entre la carretera general y la autovía se proponen dos plazas.

- Las Cañas.

Junto a la Ermita se propone la construcción de una plaza.

- La Vega.

En La Vega, los espacios libres se reducen a la plaza de la Iglesia.

- El Amparo.

Junto a las tres Iglesias existentes, una de cada sector del barrio, se sitúan las tres plazas, a las que se añade una nueva plaza en la entrada del barrio por la carretera.

- Santa Bárbara.

Además de la plaza de la Iglesia se propone una reserva de suelo para una nueva plaza de mayores dimensiones en el sector central del barrio.

En el Lomo de la Cruz, junto a la Iglesia, se proyecta un parque de grandes dimensiones.

3.4 LA ESTRUCTURA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

El sistema de equipamiento comunitario, como elemento de la estructura general y orgánica del territorio, determina el soporte físico de las actividades públicas y de relación



de la población del área. En función de los distintos niveles de la estructura urbana, el equipamiento comunitario se clasifica en dotaciones de carácter complementario, de tipo puntual, ligadas a la estructura interna de las unidades de mayor rango que se clasifican conforme al Reglamento de Planeamiento en los tipos siguientes:

- Parques deportivos.
- Centros docentes.
- Servicios de interés público y social.

Las determinaciones a nivel comarcal y municipal, se consideran en base a las directrices previstas para la comunidad de Orden V en el Plan Insular. El conjunto estimado es el siguiente:

a) Cívico-Administrativo.

Se considera constituido por el conjunto actual == formado por Ayuntamientos-Juzgados-Iglesia S. Marcos-Conjunto Histórico.

b) Escolar.

Comprende la denominada enseñanza media, según la Ley de Educación corresponde al Bachillerato Unificado Polivalente -B.U.P.- y al Curso de Orientación Universitaria -C.O.U.-, ampliándose por analogía a las Escuelas Profesionales para la población entre los 14 y 17 años.

La reserva de suelo corresponde, según el Reglamento de Planeamiento, a 4 m²/viv. que conforme los módulos establecidos por el mismo Reglamento y la norma del Ministerio de Educación y Ciencia de 1973, 9.000 m³ para 12 unidades, 16.000 m² para 24 unidades, supone un grado de escolarización de 57 alumnos por cada 1.000 habitantes, superior a la media nacional de 46 alumnos/1.000 habitantes y que alcanza el 66% de la población municipal de esta edad escolar.

- El Casco de Icod.

En este Plan, se propone la calificación de los sola-



Cerro de los Vinos
 DOTACIONES

res por debajo de los actuales Centros Escolares en S. Antón, lo que supondría una reserva para los usos educativos que pudieran necesitarse.

En la parte inferior del Grupo de Viviendas La Candelaria, en Pie de Las Lajas se hace otra reserva para Centros Escolares dado el alto grado de desarrollo que está teniendo este núcleo.

Sin menoscabo de las reservas anteriores se obtendrán nuevos emplazamientos para los usos escolares en los sectores de desarrollo del suelo urbanizable en la medida en que estos se vayan incorporando al proceso edificatorio a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

c) Sanitario.

La programación sanitaria, como la escolar, suele estar a cargo de organismos estatales especializados que plantean una cierta política sanitaria. La creación del Ministerio de Sanidad ocupando la labor, hasta ahora fragmentada entre organismos tales como la Seguridad Social, la Dirección General de Sanidad o los Cabildos, puede dar lugar a la modificación de las directrices actualmente formuladas.

Dentro de este orden, se sitúan las Casas de Salud, como hospitales locales de atención inmediata con ámbito de 50.000 habitantes y capacidad de 100 camas.

La reserva de suelo se transcribiría en el módulo de 100 m²/cama.

Dentro del equipamiento extra-hospitalario se incluyen los ambulatorios y dispensarios con una superficie aproximada de 600 a 1.000 m².

Además de las instalaciones existentes (Ambulatorio, Cruz Roja...) se prevé en este Avance una reserva de suelo que permita la construcción futura de un hospital comarcal, cuyo radio de acción pueda servir al conjunto de la Isla Baja. Esta reserva, se ha situado en la parte baja de la Madalona,





lindando con la carretera general hacia la salida hacia Garachico, tiene una superficie aproximada de 6.000 m².

Esta posición le da una gran accesibilidad que mejorará en el momento en que se ejecute el desvío de la Autovía por el Norte hacia Buenavista.

d) Deportivo.

El equipamiento deportivo a nivel municipal se centraría alrededor de las actuales instalaciones municipales y del campo de fútbol, previéndose como ya se ha hecho mención su ampliación hacia el norte (nueva vía de acceso) y hacia el Sur (al desarrollarse el correspondiente Plan Parcial). Esto permitirá aumentar en parte las instalaciones, pero muy fundamentalmente prever la resolución de los problemas de aparcamiento con motivo de las celebraciones deportivas.

e) Servicios municipales.

En este apartado se incluirían: el mercanico, cuya reserva se ha situado dentro del sector de la Madalona, próximo a la plaza de Lorenzo Cáceres, en una parcela de 5.000 m² aunque dada la gran pendiente existente deberá edificarse escalonadamente. Iría acompañado de las correspondientes reservas para aparcamiento. El cementerio cuya ampliación, si bien no urge de inmediato, se prevé hacia el Sur, ocupando en su día una de las fajas de protección propuestas.

f) Otros equipamientos sociales.

En este apartado se incluirían: el conjunto de iglesias existentes; ciertos servicios asistenciales; guarderías, centros recreativos. Excepto casos muy concretos que ya se comentan, no se prevén específicamente nuevas instalaciones; aunque a nivel de núcleos éstas pueden albergarse dentro del 10% de suelo que en cada caso se plantea para zonas verdes y dotaciones sociales.



A nivel de estructura global del casco urbano se refuerza con la previsión de dotaciones el esquema de los parques urbanos y la estructura viaria propuesta. El examen del plano que recoge en conjunto los equipamientos libres en el Suelo Urbano y Urbanizable nos muestra cómo, además de suplir en su caso las pequeñas demandas localizadas en cada núcleo, se detectan tres grandes focos de equipamientos en cada uno de los extremos del casco, lo que se complementa con el refuerzo del funcionamiento en horizontal de la trama viaria y con la red comercial existente. Por otro lado, esta estructura no hace en definitiva, sino interpretar, reforzar y corregir un determinado modelo de funcionamiento actualmente insinuado.

- Playa de San Marcos.

Entre los grupos de viviendas San Marcos y García Escámez se encuentran la Casa del Mar y dos unidades de E.G.B., así como se prevé un Polideportivo.

La finca del Sindicato en que hoy se construye el nuevo Club Náutico, se ha calificado como Equipamiento Deportivo, si bien se permitirá la construcción del local social con tolerancia de algunas viviendas para los socios en una proporción de ocupación del solar del 30% y una altura máxima de 2 plantas, siendo de aplicación la ordenanza de edificación aislada.

- Buen Paso.

Además de la ermita ya indicada y el centro social, que se encuentra en la parte Sur del barrio, éste está dotado de un grupo de E.G.B. y se prevé reserva de suelo para otro. Entre ambas se propone la construcción de una plaza. Una reserva de suelo para dotación deportiva ocupa una manzana enfrente de la plaza de la ermita.

- El Empalme.

Además de los dos colegios existentes se propone una reserva de suelo para dotación escolar y deportiva en toda una manzana de la parte sur del barrio.



- Las Cañas.

Se reduce a la ermita existente y al sector que por la ampliación de ésta y su plaza se ha situado entre la nueva urbanización y el núcleo antiguo.

- La Vega.

Aparte de la Iglesia existente se propone una reserva de suelo para dotación escolar y deportiva entre las calles = México y Uruguay.

- El Amparo.

A los dos colegios existentes se añadirá la reserva = para dotación escolar situada en la parte norte del barrio.

- Santa Bárbara.

Dos grupos escolares, de los cuales el mayor será am-
pliado, junto con dos polideportivos cubren las necesidades =
del barrio.

3.5 CLASIFICACION DEL SUELO.

La clasificación del suelo es la división del territo-
rio ordenado en función de la tipología establecida en la L.S
art. 76 y siguientes, en relación a la cual se delimitan las=
facultades y deberes correspondientes al derecho de propiedad.

La clasificación del suelo supone, por tanto, la asig-
nación en cada clase de suelo de los usos y sus intensidades,
según se reconocen en el Plan.

Las clases de suelo así definidas son:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar (S.A.U.)
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Con carácter general, el establecimiento de las cla-
ses de suelo referidas se efectúa conforme a los siguientes =
criterios:

- Consolidación del proceso urbano, de conformidad ==
con el cumplimiento de las obligaciones y cargas im



puestas al propietario dentro de los plazos previstos por los planes o, en su defecto, del propio crecimiento de la ciudad. Esta consolidación puede aparecer en cuatro grados diferentes que corresponden sensiblemente a los siguientes conceptos: a) áreas en las que el suelo está totalmente edificado, b) suelo urbanizado y en proceso de edificación c) suelo legalmente preparado para la urbanización y edificación, y d) suelo no urbanizado y en proceso de edificación.

- Aptitud para el desarrollo urbano de un territorio determinado, en relación con los restantes del propio municipio, y aún con un ámbito superior, condicionada por factores naturales, tales como: pendiente, soleamiento y tipo de suelo; por la importancia de las infraestructuras básicas preexistentes; las condiciones del mercado y las características del propio crecimiento, a fin de definir un orden de prioridades o apetencias en la ocupación del suelo.
- Políticas de protección de los recursos naturales, paisajísticos, ecológicos, históricos, etc. que requieran ser potenciados frente al desarrollo urbano, en función de sus propios valores y del interés general de la comunidad.
- Barreras al desarrollo urbano, como impedimentos al crecimiento normal de la ciudad, entendiéndose por tal el que resulta de los tipos de edificación y costes del desarrollo actual. Las barreras pueden ser de carácter físico como los barrancos, o infraestructural, como la carencia de accesibilidad y servicios públicos.

- El Suelo Urbano.

Se clasifican como urbanos, mediante su inclusión en la delimitación que a tal efecto se establece, los terrenos que cumplan uno o ambos de los supuestos siguientes:

- Estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de =



aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, en las condiciones necesarias para servir adecuadamente a la edificación, que sobre ellos exista o se prevea construir estos efectos, se han tenido en consideración las estanda res mínimos propuestos en el planeamiento.

- Aquellos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados anteriormente, tengan consolidado su ordenación por ocupar la edificación al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme las determinaciones de usos y aprovechamientos del propio planeamiento.

Ambas consideraciones, necesarias pero no suficientes se han supeditado en su delimitación, a la escala y condiciones de la estructura urbana existente.

El criterio básico ha sido el de intentar, dentro de un respeto absoluto a las determinaciones legales, extender en la mayor medida posible el ámbito de Suelo Urbano, es decir de aquel, cuya puesta en juego se realiza sin necesidad de redactar nuevas figuras de planeamiento y cuya ordenación detallada se acompaña desde el Plan. Para ello, la redacción como norma transitoria de una delimitación de Suelo Urbano nos permite el pasar de 2/3 a 1/2 la exigencia del grado de consolidación. Se pretende además evitar la complicación que supondría la redacción de nuevas figuras de planeamiento en áreas en parte edificadas, cuando ya resultan poco usuales a los agentes que intervienen en el proceso urbano en áreas libres y con propiedad poco compartida. Sobre este aspecto se insistirá a continuación al tratar del Suelo Urbanizable.

La mera inclusión de muchos de los núcleos sin dotaciones y con infraestructura deficiente dentro del Suelo Urbano puede suponer por otro lado la hipoteca para subsanar la ausencia de unas reservas imprescindibles y ser además excesivamente gravosa para las disponibilidades del Ayuntamiento. Por ello se ha optado en los citados núcleos, Pueblo Nuevo, La Concepción, Lomo Blanco (alto y bajo) y Pie de Las Lajas, por la definición de unas Unidades de Actua--

ción que comprendieran el suelo comprometido, solo el vació si era posible una distinción clara, al objeto de recuperar unas mínimas reservas para las dotaciones propias de estos núcleos (plaza, local social, guardería) y que se estiman de modo general en un 10%.



- El Suelo Urbanizable.

Se clasifican como Suelo Urbanizable, los terrenos == susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, no incluidos en el supuesto anterior. El S.A.U. es aquel que debe ser urbanizado conforme el Programa del propio Plan, a fin de posibilitar la implantación de los nuevos asentamientos de población y actividades productivas previstas, y el establecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

El Suelo Urbanizable requiere la redacción de Planes Parciales a nivel de sector, de los que en este caso se han delimitado diecinueve diferentes, como inmediata extensión del casco urbano. Sin embargo, se es consciente de la dificultad que entraña la puesta en práctica de este tipo de desarrollos debido a la fragmentación de la propiedad del suelo, a la ausencia de este hábito entre los agentes urbanizadores y a la falta de iniciativa.

Por todo ello, se parte de las siguientes premisas:

- En la medida de lo posible, y allí donde sea manifiesto el interés, se procurará que los sectores delimitados se desarrollen paralelamente a la redacción de las Normas Subsidiarias y los Planes Parciales correspondientes se presenten con estas para su aprobación inicial.

- Las Normas Subsidiarias procuran en todo caso predefinir las determinaciones básicas de estos sectores, se han diseñado para que se ajusten a una forma de construir ciudad a base de calles horizontales y edificaciones en línea, que es históricamente la manera de ocupación del territorio en Icod, conocida y experimentada en el casco.

- La iniciativa pública debiera asumir en todo caso el apoyo en la gestión de estas operaciones para incentivar su



desarrollo en caso de ser necesarias y paliar las dificultades antes mencionadas.

Como se observa en los planes y en los esquemas que aquí se acompañan, en la totalidad de los sectores el esquema de organización propuesto es muy sencillo. En todos los casos, la propuesta de una o varias vías de ordenación general, casi siempre en el sentido de las curvas a nivel, va definiendo unos frentes edificables. Las dotaciones se proponen en los extremos de estas calles o en la franja central entre éstas. De este modo se pretende facilitar el desarrollo de éstos sectores, pues una vez acordadas las compensaciones internas (que podrían tratarse entre pocos propietarios, resolverse mediante una reparcelación y en caso de ser demasiados mediante una compensación en metálico al solicitar la licencia), se podría proceder a una primera preparación de la vía para ir permitiendo la edificación de acuerdo con las ordenanzas.

En la zona próxima a Icod se han definido diez sectores con una variedad de desarrollos, usos y tipos edificatorios que permitirá acoger la demanda potencial de crecimiento del núcleo urbano en los próximos 25 años.

Se han calculado los distintos parámetros y superficies de acuerdo a las perspectivas de utilización que permiten las ordenanzas y que se han poderado según los siguientes valores:

Cuadro de las características promedio de los distintos tipos edificatorios:

<u>ADOSADA</u>	SISTEMAS	EDIFICABILIDAD POTENCIAL m2/m2	OCUPACION %	SUP. MEDIA VIENDA
Compacta	50	1	100	100
Patio	40	0,75	60	100
Hilera	35	0,70	60	100

<u>AISLADA:</u>					
Villa	30	0,6	0,4	0,2	150
Bloque	30	1,5		1,0	10
Escalonada	40	1,5			110



Las cesiones para equipamiento y espacios libres que deberán ceder gratuitamente los propietarios en el desarrollo del Suelo Urbanizable se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y serán como mínimo 18 m²/viv para Espacios Libres, y 22 m²/viv. para Dotaciones y Equipamientos.

Los sectores al Sur del Casco de Icod tendrán un uso residencial predominando el tipo edificatorio Aislado en Villa para permitir la mejor adaptación topográfica.

En esta zona se deberá tener en cuenta la correcta integración en los núcleos ya considerados como Suelo Urbano y en esta línea se podrán reacomodar las delimitaciones definidas y la subdivisión de los sectores propuestos para permitir una mejor integración de las áreas de Suelo Apto para Urbanizar en el continuo urbano y a su vez facilitar su gestión.

Al Norte del Casco se han contemplado dos sectores que se destinan preferentemente a un uso industrial de pequeño y medio tamaño.

Dado el interés que las iniciativas industriales podrán tener para el futuro y desarrollo del municipio se deberá considerar su realización y gestión promocionada desde organismos oficiales, como el mismo Ayuntamiento o Gestur.

En esta zona sería importante la realización de una vía paralela a la prolongación del Camino de Pueblo Nuevo y a la variante de la carretera propuesta, lo que permitirá parcelas de tamaño adecuado para el uso industrial, entre 30 y 40 metros de fondo y cuyo tráfico interior no interfiera con el de largo recorrido.

Por otra parte, el sector 19 en El Empalme también ==

tiene un carácter que aconseja un uso preferentemente industrial ya que podría tener una buena accesibilidad.

En los sectores próximos a la costa se ha disminuido la densidad de ocupación para permitir una mejor integración paisajística y con el medio agrario predominante. El tipo básico sería el de edificación aislada en Villa

Las características más concretas de los distintos sectores del Suelo Urbanizable se definen en los cuadros que más adelante se acompañan.

En la proximidad de la playa de San Marcos se ha definido un sector bastante grande, en la zona de Riquel, en la intención de que pese a constituirse en el futuro centro de desarrollo turístico de Icod y que por otra parte incentive el traslado de la actual chatarra que tanto está perjudicando a esta zona.

Para ello, se ha previsto un desarrollo en edificación aislada de tipo villa, con una baja densidad y que se apoya en una vía de conexión que partiendo de una curva de la carretera a la salida de Playa de San Marcos iría a conectar con el camino de la Concepción, estando previsto en este último ensanche adecuado a este futuro tránsito.

- El Suelo No Urbanizable.

Se ha conceptuado como Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del municipio, aquellos que se utilizan tradicionalmente para usos distintos de los urbanos o que por su posición relativa dentro del territorio difícilmente van a lograr un standard de urbanidad apropiada para el desarrollo de la vida colectiva.

El Suelo No Urbanizable se ha categorizado en cuatro tipos a los que antes hicimos referencia:

- General.
- De protección agrícola.
- De protección paisajística.
- De protección forestal.

Para estos tipos se ha diseñado una propuesta de apro

vechamiento específica y acorde con su especial configura--
ción. permitiéndose la edificación solamente en los dos pri--
meros; en el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal se
ha previsto que pueden aparecer instalaciones consistentes
con usos científicos o recreativos que necesariamente ha--
brán de tener la calificación de interres público y social.

Por otra parte, dada la tradicional aparición de cons--
trucciones muy ligadas con la agricultura en los bordes de
los caminos se ha considerado el establecimiento de una Nor--
mativa específica que regule las nuevas edificaciones que
se soliciten en el borde de determinados caminos con un gra--
do medio de consolidación y que por tanto a lo largo de un
período no muy extenso pueden llegar a calificarse como nú--
cleos urbanos.

3.6 DESARROLLO DE PLANEAMIENTO.

El Plan requerirá en cada punto, un tipo de desarro--
llo que vendrá en función de la clasificación de Suelo defi--
nida y de los objetivos perseguidos.

Así, en el Suelo Urbano, el Plan se aplica en princi--
pio de manera inmediata conforme a la ordenación detallada
que se ha definido y las correspondientes normas urbanísti--
cas.

Sin embargo, para que el Plan sea una realidad, la ==
iniciativa municipal debe acometer durante su desarrollo, ==
la gestión y ejecución de las propuestas viarias más impor--
tantes y de los equipamientos y espacios libres, propuestos
puesto que si esto no es así este documento será inservi--
ble.

Así sería muy oportuno la negociación directa con los
propietarios para que mediante la definición de las unida--
des de actuación necesarias se pudieran obtener las Cesio--
nes correspondientes para viario y equipamiento al estilo =
de como se ha venido actuando en el área de la Madalona.

- Desarrollo del Suelo Urbano.

Por otra parte, es necesario la redacción, inmediata=



después de la aprobación de estas Normas, en varios Planes Especiales, principalmente el que tiene como objetivo la recuperación del carácter tradicional del centro de Icod y la conservación de determinados edificios que se proponen catalogar y que se incluyen en el plano de catálogo.

Otro Plan implicaría la coordinación y reestructuración de la agrupación de equipamientos situada al Este de Icod. Se trataría de racionalizar sus interrelaciones y la solución común de los accesos, servicios compartidos y aparcamientos... Esto permitiría que cada una de las instalaciones, por ejemplo, campo de fútbol, polideportivo o instituto, aprovechara realmente la proximidad de las demás, que los criterios de urbanización fueran únicos, que compartieran y por tanto economizaran en soluciones de acceso y aparcamiento, en resumen, que ofrecieran sin duda una mayor capacidad de servicio a la población que las ha de utilizar. Creemos que solo con una visión de conjunto tiene sentido afrontar la ampliación de estas instalaciones.

El desarrollo de la nueva ordenación de la costa en Playa de San Marcos requiere a su vez la redacción de un Plan Especial que contemple la solución de los accesos y el trazado del nuevo paseo peatonal, así como la solución del aparcamiento.

- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Se han definido diez sectores en el suelo urbanizable próximo a Icod con un tamaño suficiente para que las distintas cesiones previstas en los mismos tengan un tamaño mínimo para un correcto aprovechamiento así como definir los usos previstos.

En el resto del municipio existen otros 9.

A título orientativo se acompaña un esquema con las principales magnitudes en estos sectores del Suelo Urbanizable. En el caso de las cesiones para equipamientos y espacios libres, éstas se considerarán como mínimos exigibles.

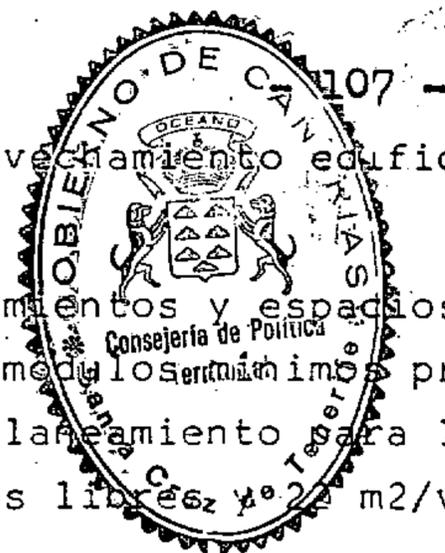
Se han calculado las distintas superficies teniendo como referencia la superficie total de cada sector. La superficie, las calles y aparcamientos se han estimado según



los casos y teniendo en cuenta el aprovechamiento edificatorio estimado.

El resto de cesiones para equipamientos y espacios libres se han evaluado de acuerdo a los módulos mínimos previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para la Unidad Básica: 18 m²/viv. para Espacios libres y 24 m²/viv. para Equipamientos Urbanos.

En aquellos sectores en que el uso definitivo sea el industrial, las cesiones correspondientes deberán atenderse a lo especificado en el vigente Reglamento de Planeamiento en cuanto a cesiones mínimas.





- Clasificación del suelo y condiciones de edificación.

Los usos propuestos en este Plan son los siguientes:

- Residencial, que comprende los alojamientos de carácter permanente de la población del área, en viviendas unifamiliares, aisladas o no, y viviendas colectivas, como asimismo los alojamientos de carácter temporal, dedicadas en muchos casos al turismo. Este uso se admite por lo general en todo el Suelo Urbano y Urbanizable y se condiciona al carácter unifamiliar en las zonas de edificación aislada y en los núcleos periféricos de Pie de Las Lajas, Lomo Blanco, La Concepción, Pueblo Nuevo, San Antonio y el Mayorazgo.

- Industria, que incluye todas las actividades destinadas a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, salvo su simple conservación o venta, y regulada por las disposiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas.

Como norma general la industria (pequeños talleres) que se define compatible con la vivienda, se admitirá en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, salvo en las áreas destinadas a viviendas unifamiliares, y aquella otra cuyas características resulten perjudiciales a la residencia que se ubicarán necesariamente en alguno de los sectores destinados a usos industriales en los cuales se habrá de definir el grado de compatibilidad entre la industria prevista y los usos residenciales, eliminándose estos últimos en el caso de industria que requieran su aislamiento completo, generalmente industrias que requieran ya unas parcelas de bastante dimensión.

- Servicios, que comprende el conjunto de actividades relacionadas con el sector terciario, y contempla los usos de oficinas, comercios, almacén, garage... Se admite por lo general, en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, con limitación de tamaño en las zonas destinadas a viviendas unifamiliares.

- Equipo, que incluye el conjunto de actividades relacionadas con el equipamiento comunitario de la población del área.

Las condiciones de edificación, que se detallan con detalle en las correspondientes Normas Urbanísticas, distinguirán dos tipos esencialmente en el Suelo Urbanizable, que se proponen por analogía intentando respetar las características actuales de las construcciones.

Estos son:

- Edificación adosada, que permitiría volúmenes de construcción entre medianeras, donde se regulan como parámetros básicos la altura y el fondo edificable.

Por lo general, se admiten tres plantas en el casco urbano y en los núcleos en los frentes a las carreteras principales, dos en las extensiones de viviendas unifamiliares y resto de núcleos, y cuatro plantas en el frente de la carretera a su paso por Icod con mayores expectativas de realineación.

El fondo edificado sería de un máximo de 20 metros admitiéndose mayores fondos en planta baja en el caso de que no se destinen a usos residenciales.

La alineación de fachada es preceptiva y los vuelos no superarán en ningún caso 1/3 del ancho oficial.

- Edificación aislada, donde los volúmenes de construcción son independientes, deben tratarse todos los parámetros con acabado de fachada y respetarse las condiciones de separación mínima de 3 metros a cualquier lindero de cualquier elemento de la construcción, y un 30% máximo de ocupación.

Además de estas dos categorías se admite que ciertas iniciativas públicas, como los grupos de viviendas ya realizados se construyan con una ordenación unitaria que no supere las previsiones de volumen en edificación residencial que hubiera alcanzado aplicando los parámetros zonales correspondientes al ámbito que abarque dicha intervención.



Ordenaciones dentro de esta categoría que ya se encuentran ejecutadas se han calificado como de edificación abierta en los planes de ordenación anteriores.



Por otro lado, las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos no superarán el coeficiente de $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y se ajustarán a las condiciones de forma urbana del área donde se desarrollen. En todo caso deberán cumplir los parámetros morfológicos de la Normativa específica relativa a la Edificación Aislada.

Las condiciones de aprovechamiento del suelo Urbanizable se ajustarán a alguna de las dos tipologías descritas y a los parámetros contenidos en el capítulo anterior.

En el suelo no Urbanizable de protección forestal y paisajística no se admitirá ningún tipo de edificación excepto las directamente vinculadas a obras de mejora y adecuación del medio natural.

En el Suelo No Urbanizable de protección agrícola se fijan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 6.000 m^2 .
- Volumen permitido $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Altura máxima 2 plantas o 7 metros sobre cualquier punto del terreno.
- Separación a linderos 6 metros.
- Construcciones destinadas a servicios o viviendas unifamiliar vinculada a la explotación directa de la finca.

En el Suelo No Urbanizable General se han definido aquellos caminos donde se tolerara la construcción de viviendas unifamiliares en sus márgenes siempre que se respeten las condiciones establecidas en el artículo de la Normativa relativo a la protección de las carreteras y caminos en Suelo No Urbanizable.

ICOD DE LOS VINOS e sus normas reguladoras...

NORMAS SUBSIDIARIAS de los municipios...

PLANOS...

ORDENACION:

- Clasificación del Suelo 1 e. 1:10.000
- Clasificación del Suelo 2 e. 1:10.000
- Icod Centro. Zonificación e. 1: 2.000
- Icod Centro. Red Viaria e. 1: 2.000
- Icod Centro. Equipamiento y Espacios Libres e. 1: 2.000
- Icod Centro. Catálogo e. 1: 2.000
- Icod Centro. Suelo Urbanizable e. 1: 2.000
- San Marcos. Zonificación e. 1: 2.000
- San Marcos. Red Viaria e. 1: 2.000
- San Marcos. Equipamiento y Espacios Libres e. 1: 2.000
- San Marcos. Suelo Urbanizable e. 1: 2.000
- El Empalme e. 1: 2.000
- Buen Paso e. 1: 2.000
- El Amparo e. 1: 2.000
- Santa Bárbara e. 1: 2.000
- Las Cañas y La Vega e. 1: 2.000

Icod de los Vinos, a 14 de Diciembre de 1.987 *Toma de Consejo*

EL ARQUITECTO MUNICIPAL, CERTIFICO:



Que el presente expediente *Normas Subsidiarias*
 Icod de los Vinos
 ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo de Canarias, en sesión plenaria del día *18 JUN. 1987*
 siendo aprobado definitivamente.



El Secretario de la Comisión,

DILIGENCIA.-Para hacer constar que a este documento acordó prestarle conformidad el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29 de Diciembre de 1.987.- - - - -

Icod de los Vinos, a 30 de Diciembre de 1.987

EL SECRETARIO ACCTAL.,



Guaxol



Toma de Conocimiento

22 FEB. 1988

CERTIFICO:

Que el presente expediente

Norma Sub
Icod de los Vinos

ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo de Canarias, en sesión plenaria del día

8 JUN. 1987

siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

OCIDENTAL