

5. SISTEMA DE NÚCLEOS URBANOS Y DE ASENTAMIENTOS

En relación con el Sistema de núcleos se recogen en el documento ANEXO de “Estudio de Alternativas” las alternativas de ordenación atendiendo a los análisis de funcionalidad de la comarca y a los criterios y directrices del Plan Insular. Se opta por la alternativa B que permite reconocer el funcionamiento actual del sistema pero, además, dirigir hacia unos modos de ocupación del territorio más coherentes con las dinámicas identificadas siempre desde criterios de equilibrio.

5.1 Esquema funcional del sistema de Núcleos Urbanos

El esquema funcional del sistema de núcleos urbanos de la comarca se configura en dos niveles. Un primer nivel, se establece atendiendo a la función que desempeña cada núcleo con respecto al resto del sistema urbano de la comarca. En este nivel, es en donde se jerarquiza los núcleos principales, fijando cuales se comportan como cabecera y subcabecera de la comarca.

El segundo nivel, atiende a las características intrínsecas de cada núcleo urbano, su relación con los núcleos de su entorno cercano y enfatiza en la vocación presente y futura de cada uno de ellos.

A lo señalado más arriba, que supone la forma de sistematizar una realidad tan compleja como es la distribución espacial y la funcionalidad de cada uno de los núcleos poblacionales que existen en la comarca, se suma un elemento de gran relevancia, y que indudablemente, configurará, a medio plazo, un nuevo escenario: el cierre del anillo insular. En este sentido, además de la nueva infraestructura viaria, se materializan los nuevos equipamientos comarcales, el desarrollo turístico especializado y la actividad agroindustrial vinculada a la especialización agrícola, son factores que van a suponer un cambio en lo relativo al desarrollo de los núcleos urbanos y a las relaciones entre ellos.

En la evolución del poblamiento en la comarca, se distinguen dos zonas claramente diferenciadas:

- Ycoden: que se caracteriza por haber colmatado en gran medida sus espacios urbanos produciéndose en las últimas décadas una tendencia a la dispersión, sobre todo en una amplia franja de medianías por debajo de los 500 metros de altitud. El núcleo de Icod y, en menor medida, La Guancha, han visto reforzado su peso, mientras que el resto de los asentamientos son dispersos y con graves carencias de estructuración urbana.

- Daute – Isla Baja: que se caracteriza por la concentración de la mayoría de la población en los núcleos mayores (Garachico, Los Silos, Buenavista del Norte), frenándose la dispersión por la necesidad de conservar los suelos de cultivo intensivo.

Estas dos zonas no sólo se diferencian por la evolución poblacional, sino que claramente tienen una vocación distinta. A grandes rasgos, Ycoden se caracteriza por contener la estructura comercial y agroindustrial de la comarca, mientras que Daute-Isla Baja tiene una mayor vocación agrícola y, por su localización, idóneo para el desarrollo de un turismo sostenible ligado a la tranquilidad y el relax.

Partiendo de esta estructura dual de la comarca se establece un nuevo Modelo de Núcleos Urbanos, en el que se señala a la cabecera y subcabecera comarcal, así como un sistema de núcleos, para que en su conjunto, se consiga el “*equilibrio urbano*” que la comarca necesita.

A continuación, se presenta una tabla que recoge los datos más relevantes de los municipios en cuanto a población, crecimiento y dotaciones, a partir de la cual se ha establecido la jerarquización de núcleos tomada a partir del documento de información (capítulo 10 de la Memoria de Información).

PORCENTAJES Y TASAS DE LOS MUNICIPIOS CON RESPECTO A LA COMARCA							
MUNICIPIOS	POBLACIÓN 2004	CRECIMIENTO POBLACIÓN 1994-2004	CENTROS EDUCATIVOS (%)	INSTALACIONES DE OCIO (%)	PLAZAS TURÍSTICAS (%)	ÍNDICE COMERCIAL	ÁREAS INDUSTRIALES (%)
San Juan de la Rambla	9,26	0,06	13,73	11,57	2,91	3	0,00
La Guancha	9,94	0	7,84	14,05	1,17	5	22,58
Icod de los Vinos	44,46	0,08	37,25	24,79	20,00	38	55,80
Garachico	10,50	0,06	12,75	16,53	44,47	4	0,00
El Tanque	5,76	0,01	6,86	13,22	8,35	2	0,00
Los Silos	10,27	0,01	18,63	12,40	6,21	5	6,29
Buenavista del Norte	9,81	0,05	2,94	7,44	16,89	7	15,33

Fuentes: ISTAC. Anuario La Caixa. Elaboración propia.

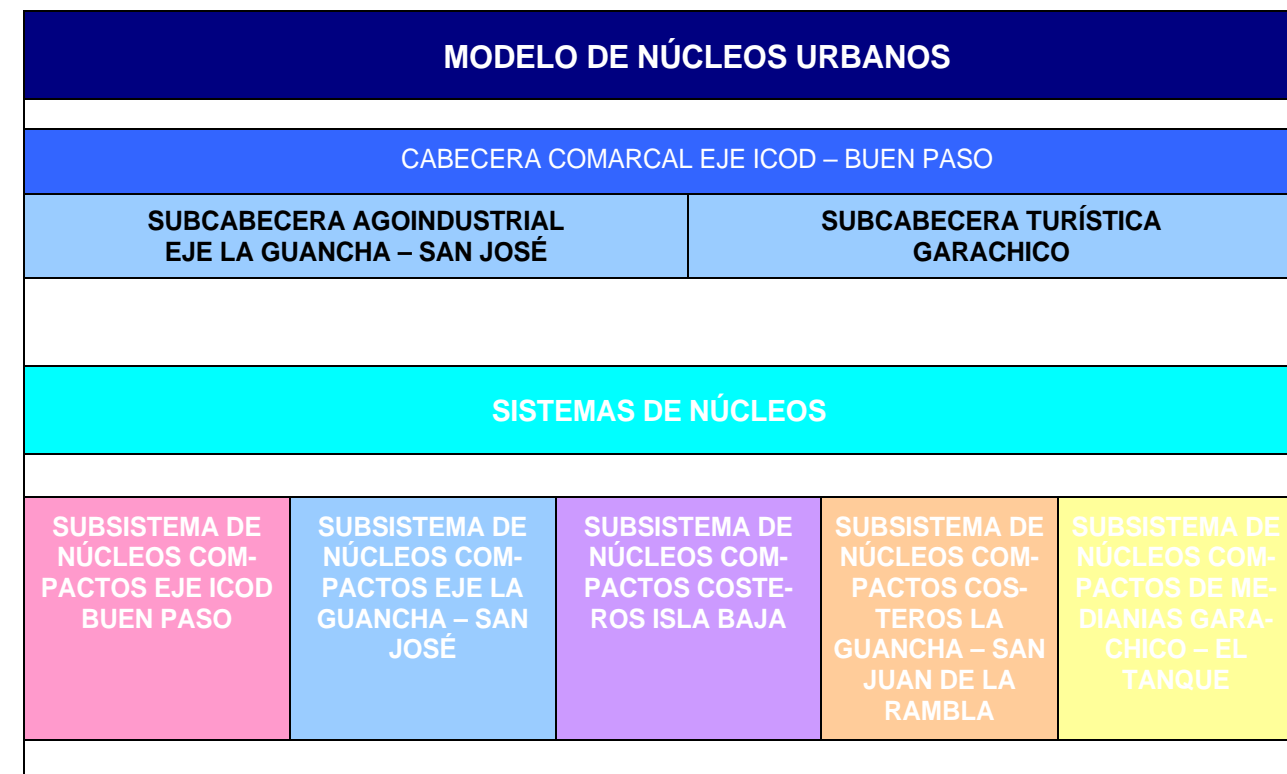
Estos datos colocan a Icod de los Vinos como cabecera comarcal y a Garachico como subcabecera, pero hay que tener en cuenta también otro factor importante, y es que la “estructura dual” de la comarca, que hace necesario que, además de la cabecera comarcal, existan dos subcabeceras con especializaciones distintas: una turística y otra agroindustrial, consiguiendo así tres puntos o focos estratégicos que se complementan, entre sí y que, junto con el resto de núcleos formarán un Modelo de Núcleos Urbanos sólido y con una estructura funcional adecuada para la comarca.

Para que el esquema de la estructura urbana tenga coherencia es necesario establecer una jerarquización de núcleos, en la que cada uno de ellos jugará un papel fundamental en el modelo urbano, pero no como núcleo independiente, sino como un conjunto.

De esta manera, se constituyen una serie de subsistemas de núcleos de similares características en cuanto a su ubicación en la comarca, su potencial y su relación con los tres puntos estratégicos del modelo.

Este modelo de núcleos urbanos se plasma gráficamente en el **plano de ordenación o4** del presente documento

A continuación se muestra el esquema del nuevo modelo de núcleos urbanos:



5.1.1 Cabecera Comarcal. Eje Icod – Buen Paso

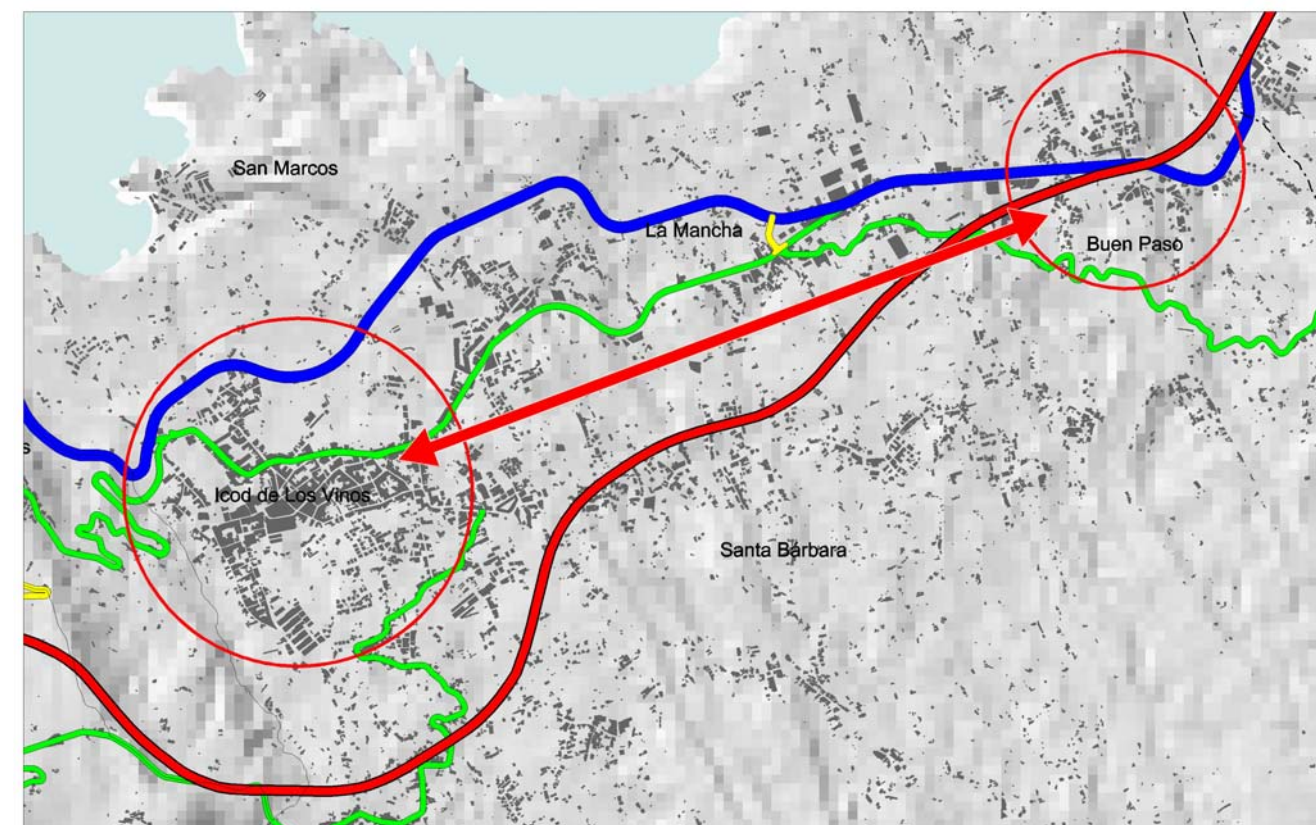
El PIOT establece el núcleo de Icod como cabecera comarcal, ya que debe ser el ámbito prioritario de actuaciones públicas de política de suelo, vivienda y equipamientos, con especial atención a la solución de su trama urbana con el modelo viario, propiciándose la compactación del núcleo con la ordenación e integración en el conjunto de los numerosos vacíos intersticiales, excepto los que no se permitan por su pendiente.

El Plan Territorial Parcial coincide con esta determinación del PIOT, pero entiende que la cabecera comarcal no **se refiere** exclusivamente como el núcleo de Icod.

En la actualidad el centro comercial y de servicios de toda la zona noroeste de Tenerife, comprendida entre San Juan de La Rambla y Buenavista del Norte, así como la centralización de las actividades terciarias, se localiza entre el núcleo de Icod y el núcleo de Buen Paso. Es por ello que, en esta zona se ha determinado la concentración de un elevado porcentaje de población empleada casi exclusivamente en el comercio y los servicios.

En consecuencia el municipio de Icod de Los Vinos reúne las condiciones idóneas para que sea declarado como municipio de preferente localización de vivienda protegida. Es importante, dentro de una coherencia territorial insular, que exista en cada comarca un municipio de preferente localización de vivienda protegida, e indudablemente, en esta comarca debe ser Icod.

Por otro lado, la construcción del cierre del anillo insular contribuirá a consolidar la zona, aumentando su actividad comercial y potenciando la actividad agroindustrial.



5.1.2 Subcabecera Agroindustrial. Eje La Guancha – San José

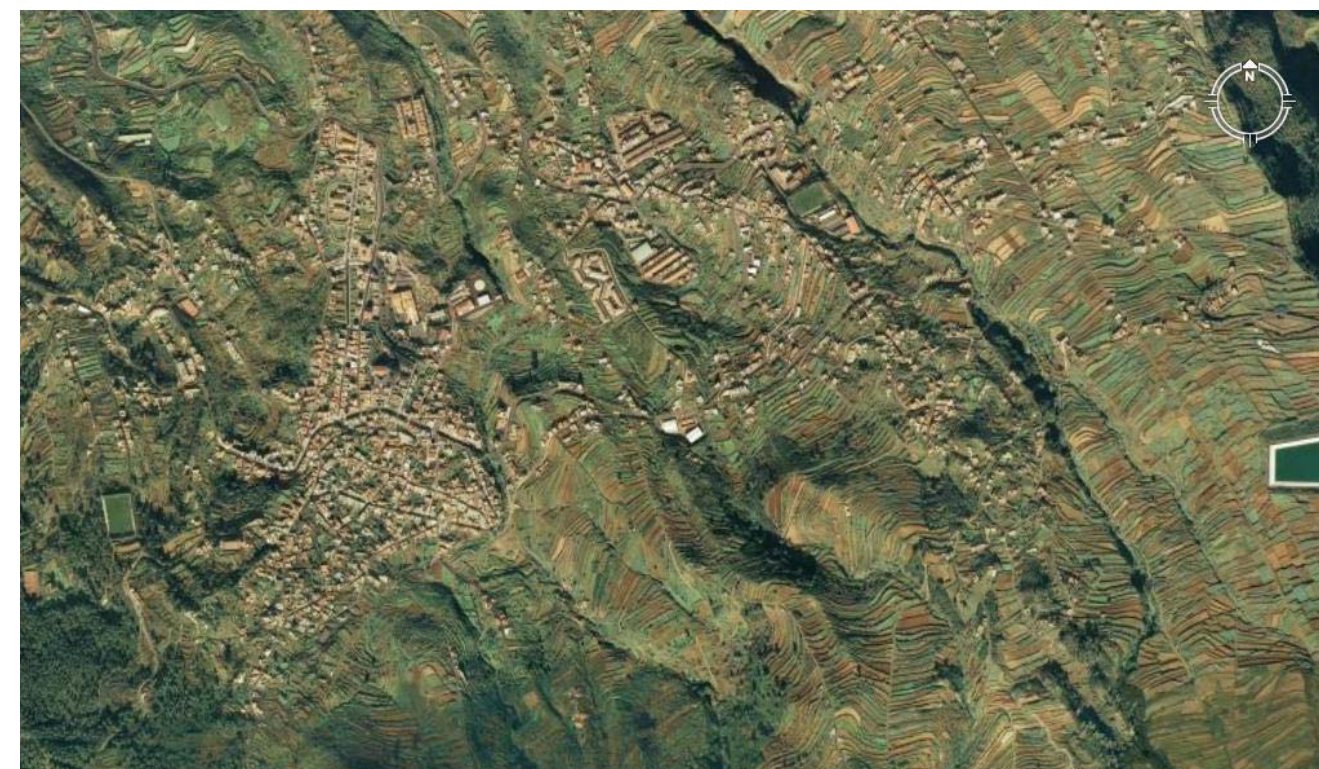
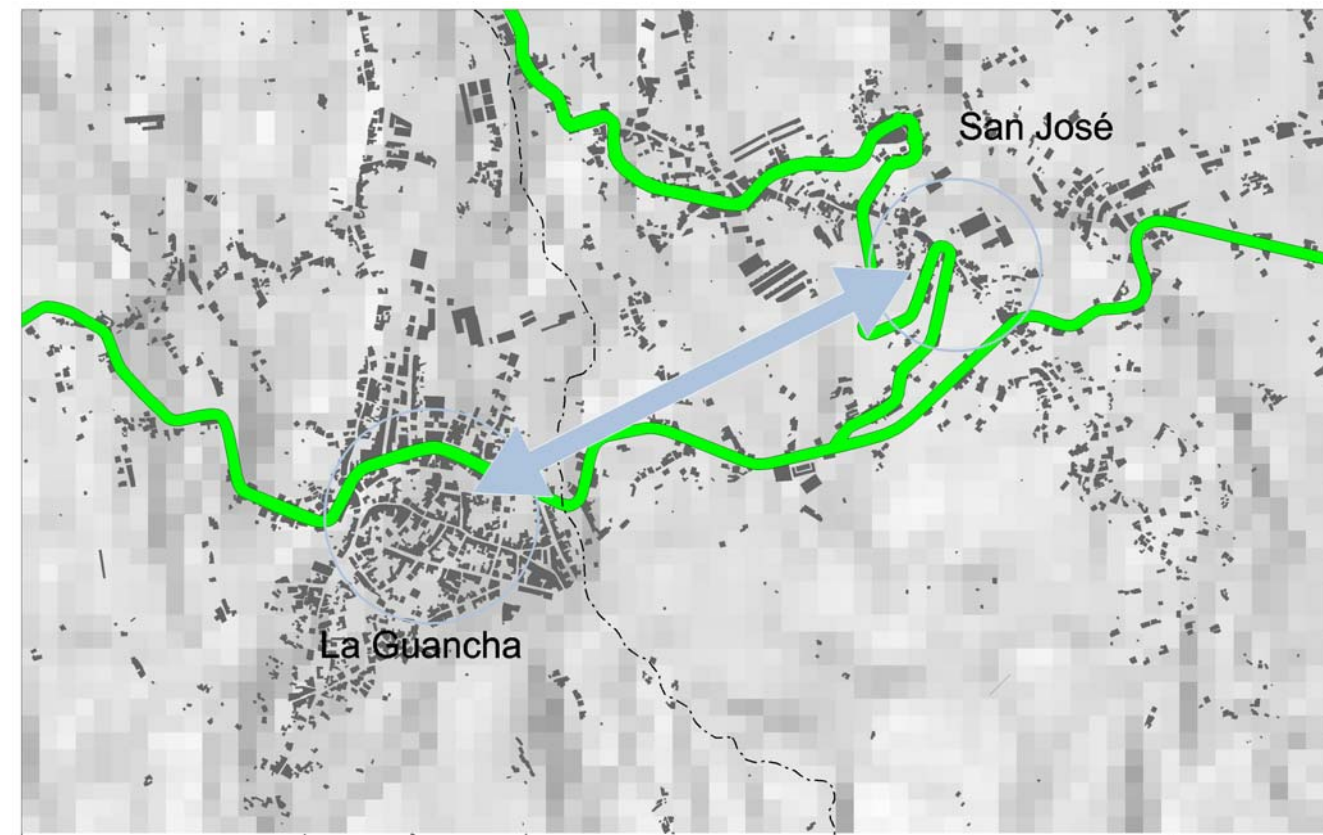
El PIOT propone La Guancha-San José como núcleo principal junto a Icod ya que es el segundo casco en orden de importancia desde el punto de vista de la política de crecimiento residencial.

El Plan Territorial Parcial coincide con esta determinación del PIOT, y establece que este eje existente entre La Guancha y San José, es el idóneo para el desarrollo agroindustrial de la comarca.

En este espacio delimita una bolsa de suelo que presenta importantes vacíos intersticiales por lo que se debe tender a la colmatación, creciendo el núcleo de San José hacia La Guancha. Las siguientes revisiones de los planeamientos municipales a través de las delimitaciones de suelos urbanizables tenderán a consolidar la citada tendencia. En cuyo caso, el barranco permanecerá como elemento natural integrado en la trama urbana definitiva.

Tras el cierre del anillo insular se prevé, al igual que en Icod, un crecimiento agroindustrial y residencial de este núcleo. Su cercanía con Icod y el acceso que tendrá al cierre del anillo insular hace que sea un municipio idóneo para apoyar la actividad de la cabecera. Dentro del Modelo Urbano ambos núcleos concentran la actividad agroindustrial en la que se especializa el valle de Icod.

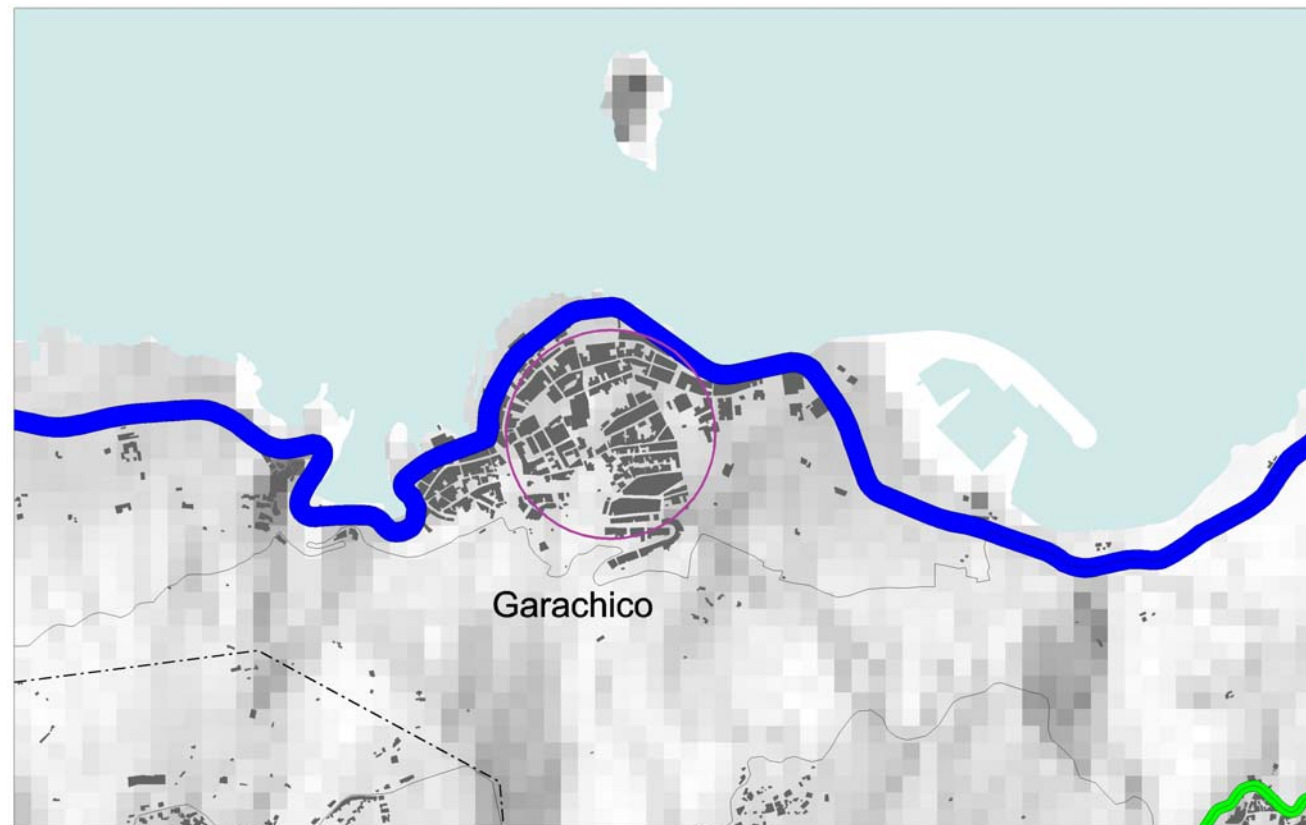
Por todo esto, y por su cercanía a la Cabecera Comarcal, se entiende que la Subcabecera Agroindustrial debe ser el Eje La Guancha – San José.



5.1.3 Subcabecera Turística. Garachico

Garachico, la antigua capital de la isla en donde se concentra la mayor parte del patrimonio histórico de la comarca, verá como recobra fuerza dentro de la comarca tras la construcción de su nuevo puerto. El proyecto contempla una zona comercial en este núcleo que, tras su construcción, cubrirá la demanda de la Isla Baja.

El nuevo puerto deportivo y pesquero contribuirá al aumento de la actividad comercial y los servicios para atender la demanda del mayor número de turistas, ya que, hoy en día es el municipio, de los siete, que acoge mayor número de plazas turísticas, y que acudirán a esta zona. Dentro del potencial Agroturismo Rural que el modelo de ordenación otorga a la Isla Baja, Garachico será sin duda el núcleo principal, y dentro de la comarca actuará como Subcabecera Turística.



5.1.4 Sistema de núcleos urbanos

Si bien es necesario establecer una jerarquía en los núcleos que conforman la comarca, básicamente concretando cuales actúan a modo de cabecera y subcabecera de la comarca, de la misma importancia resulta conformar un sistema de núcleos coherente, que atienda a sus características intrínsecas y que active sus potencialidades.

Los Planes Generales deben plantear un equilibrio de sostenibilidad en cuanto a los parámetros de la edificación, dentro de los crecimientos naturales, sobre suelo de vocación urbana, atendiendo a las tipologías y las alturas, por cambios de rasantes en las traseras, impidiendo determinadas alturas, que producen un alto grado de impacto negativo.

En este sentido el sistema de núcleos urbanos de la comarca lo forman cinco subsistemas de núcleos urbanos que se identifican en función de sus características comunes y por su vocación:

Subsistema de Núcleos compactos del Eje Icod-Buen Paso y su entorno diseminado

Se caracterizan fundamentalmente por su proximidad a la cabecera comarcal, que los convierte en núcleos con un gran potencial de crecimiento.

Se caracterizan por ser el espacio de mayor concentración de población, actividades terciarias y administrativas de la comarca.

Características del Eje Icod – Buen Paso: espacio de mayor concentración de población de la comarca, eje de atracción comercial comarcal, eje de actividad industrial comarcal, concentración de dotaciones y equipamientos comarcales.

Este subsistema comprende los núcleos del Municipio de Icod de Los Vinos que se encuentran en el Eje Icod – Buen Paso, como son:

Tipo	Denominación	Usos y determinaciones
Núcleo IIb	Icod Áreas urbanas: Icod de los Vinos, El Amparo, San Felipe, La Mancha, Cueva del Viento y Santa Bárbara	Residencial –potencial agro-industrial
	Las Almenas – Buen Paso Áreas urbanas: Buen Paso	Productivo y residencial
Núcleo IIIa	San Marcos Áreas urbanas: San Marcos	Residencial

Icod de Los Vinos



Buen Paso



Santa Bárbara



La Mancha



San Marcos



Subsistema de núcleos compactos del Eje La Guancha-San José y su entorno diseminado

Se trata de todo el entorno de la Subcabecera Agroindustrial, en la cual existe una compleja red de asentamientos lineales a borde de camino intercalada entre terrenos de cultivo.

Es una zona que debe potenciar la visita guiada a bodegas, venta de sus productos, en definitiva enseñar la cultura del vino.

Lo componen fundamentalmente el núcleo de La Guancha y el núcleo de San José en el término municipal de San Juan de La Rambla.

Tipo	Denominación	Usos y determinaciones
Núcleo IIIa	La Guancha – San José Áreas urbanas: La Guancha, San José, La Vera y Las Rosas.	Residencial –potencial agroindustrial

Eje La Guancha – San José



La Guancha



San José



Subsistema de Núcleos compactos Costeros de la Isla Baja

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

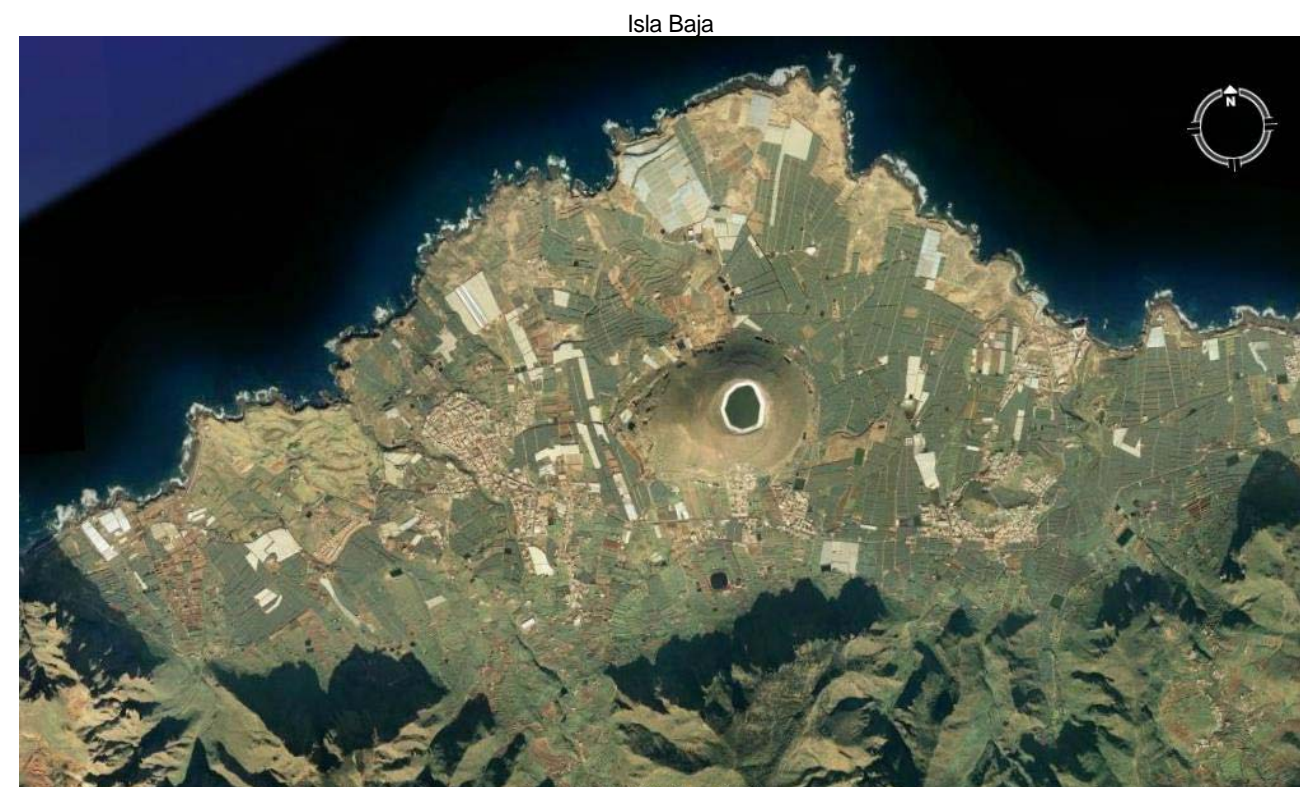
El caso de San Pedro de Daute debe compatibiliza los usos residenciales, agrícola con el turismo rural. La Caleta si es eminentemente residencial y de turismo de largas estancias que debe cualificar sus infraestructuras, con el grado de urbanización en mal estado, escasas dotaciones locales, que los planes generales deben resolver. Estos dos núcleos pertenecen a Garachico y parte de La Caleta la comparte con el municipio de Los Silos. En éste, Sibora donde se encuentra el enclave de la segunda residencia y actualmente en ejecución un hotel de turismo especializado, destaca su piscina municipal y el recorrido litoral en fase de ejecución por tramos y de obtención de sus suelos. Las visitas guiadas pueden tener mucho atractivo, la restauración del silo etc. Es indudable el potencial del municipio para desarrollar un turismo rural de calidad vinculado a la naturaleza.

Las Canteras, situado en la falda de la Montaña de Taco atravesando la carretera pertenece a Buenavista y a Los Silos, es residencial y debe tener un tratamiento de fachadas y de establecimiento de dotaciones locales inexistentes, para lo cual los Planes Generales deben prever.

Por último, el casco de Buenavista del Norte, declarado BIC, debe explotar un recorrido con visitas guiadas y a partir de su potencial costero con recorridos peatonales y zonas naturales de baño y el campo de golf al margen del cual se establecerán instalaciones hoteleras y complementarias que sean necesarias para garantizar los niveles de calidad requeridos.

Admisibilidades de uso: en el casco de Garachico potencialidad residencial y turística, en el resto de núcleos tienen potencialidad residencial y turístico-agrícola.

Tipo	Denominación	Usos
Núcleo IIIa	Garachico Áreas urbanas: San Pedro de Daute y Garachico	Residencial
	Los Silos – San José Áreas urbanas: El Casco y San José Sibora	Residencial
	Buenavista Áreas urbanas: Buenavista del Norte	Residencial
Núcleo IIIb	La Caleta Áreas urbanas: La Caleta y Caleta de Interián	Residencial
	San Bernardo Áreas urbanas: San Bernardo y Las Canteras	Residencial



Garachico



Los Silos Sibora



San Pedro Daute



Las Canteras



Caleta de Interian



Buenavista del Norte

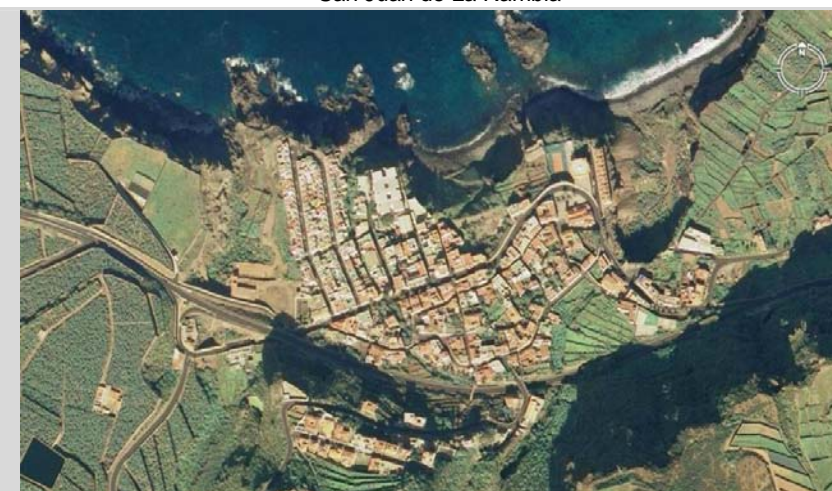


Subsistema de Núcleos compactos Costeros La Guancha – San Juan de la Rambla

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

Tipo	Denominación	Usos
Núcleo IIIb	San Juan de la Rambla – Las Aguas	Residencial
	Áreas urbanas: San Juan de La Rambla y Las Aguas y La Rambla	
	Santa Catalina – Santo Domingo	Residencial
	Áreas urbanas: Santa Catalina y Santo Domingo	

San Juan de La Rambla



Las Aguas



La Rambla



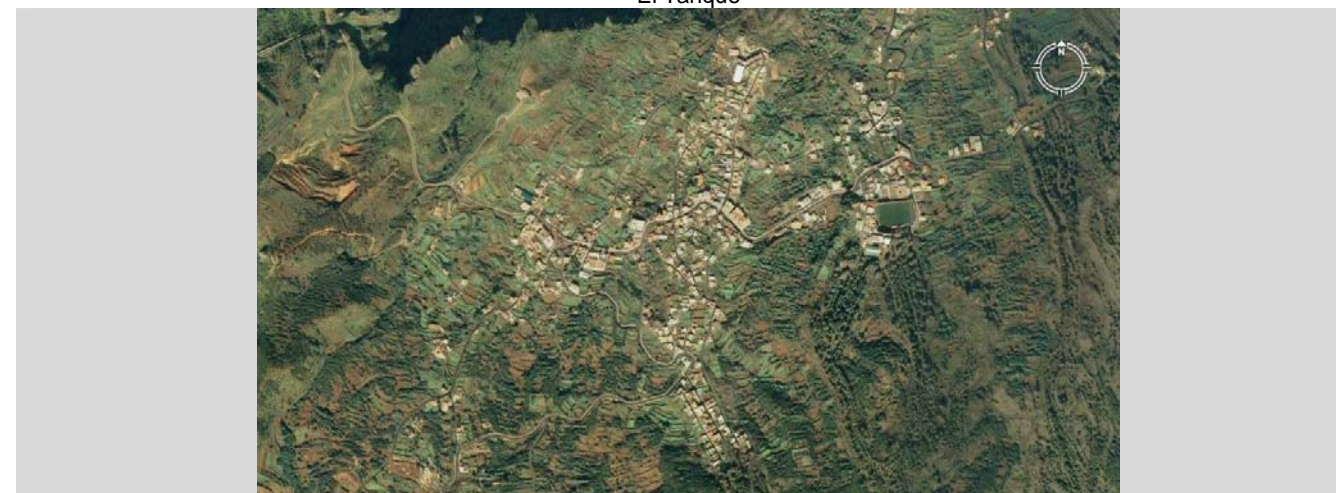
Subsistema de Núcleos de Medianía Carretera de Erjos

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

Admisibilidades de uso: todos los núcleos tienen potencialidad residencial salvo el núcleo de Tierra del Trigo que tiene potencialidad residencial y turística-agrícola.

Tipo	Denominación	Usos
Núcleo IIIa	El Tanque	Residencial
	Áreas urbanas: El Tanque	
	Genovés	Residencial
Núcleo IIIb	Áreas urbanas: Genovés	
	San Juan del Reparó	Residencial
	Áreas urbanas: San Juan del Reparó	
Asentamientos rurales	La Vega	Residencial
	Áreas urbanas: La Vega	
	San José de Los Llanos	Residencial
Asentamientos agrícolas	Áreas urbanas: San José de los Llanos	
	Erjos	Asentamiento rural
	El Tanque de abajo	Asentamiento rural
	Ruigómez	Asentamiento agrícola
	Tierra del trigo	Asentamiento agrícola
	La Montañeta	Asentamiento agrícola

El Tanque



La Vega



San Juan del Reparó



El Genovés



Ruigómez



Erjos



Tierra del Trigo



San José de Los Llanos



La Montañeta



En el esquema de ordenación se identifican una serie de pequeños núcleos de características eminentemente rurales y que no se consideran como parte del sistema urbano comarcal, estos son los asentamientos rurales. La mayoría de estos núcleos se ubican sobre el eje de medianías altas (sobre todo en el término de Icod), si bien algunos quedan en el extremo occidental de la comarca, en áreas agrícolas en el entorno del Espacio Natural de Chinyero.

El modelo de ordenación prevé que el crecimiento comercial de Garachico y de Icod frenará los desplazamientos que hay hoy de la oferta comercial y de ocio de La Orotava, si bien esta tendencia seguirá produciéndose tras el cierre del anillo insular. Lo mismo ocurrirá con los desplazamientos por motivos laborales. Aunque probablemente se reduzcan ante el desarrollo agroindustrial, la mejora de la accesibilidad de la zona dará lugar al establecimiento de la residencia en la comarca de población que trabaja en otros lugares de la isla. Por lo tanto, los principales focos de atracción dentro de la comarca serán:

- Icod y La Guancha por motivos comerciales y de servicios
- Icod por el Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife
- Garachico por motivos turísticos

Los principales desplazamientos hacia el exterior de la comarca:

- Hacia La Orotava por motivos comerciales y de ocio
- Hacia El Puerto de La Cruz, La Orotava y Los Realejos en dirección Este, y hacia Adeje y Arona en dirección Sur por motivos laborales

Salvo los desplazamientos turísticos hacia y desde Garachico, el resto se verán agilizados gracias a la construcción del cierre del anillo insular.

El sistema de núcleos urbanos se refleja gráficamente en el **plano de Ordenación o4** (E: 1/50.000).

5.2 Consideraciones acerca del desarrollo urbano de los núcleos

Casi todos los planes generales de los municipios de la comarca se encuentran en estos momentos en fase de redacción, incluso aquellos que tiene aprobada la Adaptación Básica al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias. Por ello, y por la influencia que sus determinaciones pueden tener sobre el Modelo Territorial, en este Avance se considera adecuado hacer un breve análisis con el fin de aportar pautas y recomendaciones de carácter general sobre el desarrollo de los núcleos que puedan servir al planeamiento general en su propia definición de determinaciones de ordenación.

En el diagnóstico se analiza sólo casos generales sin entrar en los problemas concretos del planeamiento general en trámite de cada municipio. Como resultado de este análisis deberán establecerse, en su caso, en el documento para la aprobación inicial del PTPO, unas recomendaciones de carácter general, para los crecimientos tanto residenciales como turísticos, que recogerán las disposiciones establecidas por el PTEOTT.

5.2.1 Consideraciones previas sobre el crecimiento de los núcleos urbanos

La característica principal del poblamiento de la comarca es la dispersión, sobre todo en el Valle de Icod. A su vez, este fenómeno fragmenta el territorio dañando a la agricultura y al paisaje, por lo que es necesario que el PTP establece recomendaciones que sirvan de guía sobre los crecimientos.

Para ello, se ha realizado un estudio acerca de las necesidades de vivienda y de la capacidad residencial de las áreas urbanas delimitadas por el PIOT, donde se analizan las necesidades de vivienda en los próximos 10 años de cada uno de los municipios.

La demanda total de vivienda (penúltima columna) se refiere a la suma de los componentes de demanda de vivienda principal y vivienda secundaria. La última columna de la tabla siguiente, se indica el número de viviendas cuyo suelo ha de prever el planeamiento para que la demanda de vivienda identificada pueda ser satisfecha. También cabe señalar, que normalmente se emplea para estos cálculos un coeficiente corrector de la oferta de viviendas (coeficiente corrector igual a 2) para tener en cuenta las dificultades para desarrollar el suelo en determinados lugares, pero las peculiares características de la comarca, principalmente por la necesidad de contención de los desarrollos de vivienda, no aconsejan su utilización.

Nuevas circunstancias a considerar

Se estima que la creación de empleo directo e indirecto derivada del nuevo Complejo Hospitalario y Sociosanitario del Norte de Tenerife es de 2.250 personas. Si se asume la hipótesis de que un 40% residirá en la comarca, y que podrían fijar su lugar de residencia, en partes iguales, en los municipios de Icod, por ser cabecera comarcal, y La Guancha, por su capacidad residencial y su cercanía al futuro centro; se produciría un incremento de población en la comarca de 900 personas.

El PIOT establece las áreas urbanas donde ya prevé suelo para la expansión de los núcleos. Aposando por la colmatación de lo existente en aplicación de las Directrices de Ordenación General. Se toma, por tanto, estas áreas para calcular la vivienda que podrían albergar, y así basar en estos datos las recomendaciones a elaborar acerca de los crecimientos de los núcleos.

Para ello, primero se ha tomado la población de los núcleos que se consideran área urbana que son aquellos que se indican en el **Plano de Ordenación 04** “Modelo de núcleos urbanos”.

Para calcular la vivienda existente en estos núcleos, se ha tomado el dato de la media de habitantes por vivienda (3 habitantes por vivienda), añadiendo a este resultado el porcentaje de vivienda vacía del municipio, para obtener así el número de viviendas de los núcleos del modo más aproximado posible.

	NECESIDAD DE VIVIENDA PRINCIPAL 2001/2014	VIVIENDA SECUNDARIA SOBRE PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA NECESARIA	DEMANDA DE VIVIENDA	NUEVAS NECESIDADES DE VIVIENDA DEBIDAS AL HOSPITAL DEL NORTE	ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS año 2015
BUENAVISTA DEL NORTE	178	11%	19	197		197
GARACHICO	132	12%	16	148		148
LA GUANCHA	215	1%	3	218	450	668
ICOD DE LOS VINOS	1.391	9%	126	1.516	450	1.966
SAN JUAN DE LA RAMBLA	267	12%	33	299		299
LOS SILOS	248	17%	41	289		289
EL TANQUE	123	10%	13	136		136
TOTAL	2.549		252	2.801	900	3.703

Fuente: Censo de población y vivienda 2001. Elaboración propia. En la Memoria de Información, en el Capítulo 3 se detalla los datos de esta tabla.

La densidad actual se ha calculado en primer lugar referida al área urbana total, y en segundo lugar en relación a lo que hoy en día es suelo urbano, sin incluir los grandes espacios vacíos donde los núcleos pueden expandirse.

Para calcular la capacidad residencial de estos espacios vacíos se han tomado las siguientes densidades:

- 30 viviendas/Ha en los núcleos de los municipios de Buenavista del Norte, San Juan de la Rambla, Los Silos y El Tanque
- 35 viviendas/Ha en los núcleos de los municipios de Garachico y La Guancha
- 40 viviendas/Ha en los núcleos del municipio de Icod de los Vinos

El estudio realizado se resume en las siguientes tablas:

Municipio	Núcleos principales	Nº habitantes 2004	Nº viviendas principales	% de viviendas vacías en el municipio	Superficie áreas urbanas (Ha)	Nº total viviendas (aproximado)
Buenavista del Norte		3.761	1.253,67	9%	88,6	1.378
	Buenavista casco	3.578	1.192,67		83,48	1.311
	Las Canteras	183	61,00		5,12	67
Garachico		5.176	1.725,33	20%	145,29	2.157
	Garachico	2328	776,00		45,04	970
	Las Cruces, S. Pedro de Daute	573	191,00		21,36	239
	San Juan del Reparó	812	270,67		37,69	338
	El Genovés	845	281,67		19,46	352
	Caleta de Interian	618	206,00		21,74	258
La Guancha		3.923	1.307,67	13%	187,49	1.503
	Las Cucharas	200	66,67		8,7	77
	Santa Catalina	416	138,67		22,72	159
	Santo Domingo	459	153,00		25,21	176
	La Guancha	2848	949,33		130,86	1.091
Icod de los Vinos		11.971	3.990,33	19%	338	4.926
	Icod de los Vinos	6525	2175,00		210,74	2.685
	Buen Paso	1160	386,67		27,37	477
	San Marcos	696	232,00		17,07	286
	La Mancha	794	264,67		19,16	327
	Santa Bárbara	1241	413,67		30,66	511
	La Vega	1555	518,33		33	640
San Juan de la Rambla		2.124	708,00	12%	80,8	805
	Los Quevedos, S. José	1000	333,33		51,74	379
	Las Aguas	339	113,00		8,98	128
	San Juan de la Rambla	785	261,67		20,08	297
Los Silos		4152	1.384,00	14%	123,12	1.609
	La Caleta	639	213,00		12,66	248
	San Bernardo	1094	364,67		20,69	424
	S. José, Sibora, Aregume y El Casco	2419	806,33		89,77	938
El Tanque		1.906	635,33	11%	54,01	714

Fuente: Censo de población y vivienda 2001 ISTAC, Elaboración propia.

		Densidad actual de las áreas urbanas (viv/Ha)	Densidad actual de las áreas urbanas edificadas (viv/Ha)	Superficie sin edificar (Ha)	Densidad mínima propuesta para nuevos desarrollos (viv/Ha)	Potencial capacidad residencial de los nuevos desarrollos (nº viviendas)	Estimación de Demanda de Nuevas Viviendas Año 2015
Buenavista del Norte		15,55	24,45	32,25	30	967,5	197
	Buenavista del Norte	15,70	24,39	29,74		892,2	
	Las Canteras	13,09	25,68	2,51		75,3	
Garachico		14,84	24,52	57,32	35	2.006,2	148
	Garachico	21,54	25,84	7,5		262,5	
	Las Cruces, San Pedro de Daute	11,18	29,37	13,23		463,05	
	San Juan del Reparo	8,98	17,79	18,67		653,45	
	El Genovés	18,09	23,13	4,24		148,4	
	Caleta de Interián	11,84	31,95	13,68		478,8	
La Guancha		8,02	18,92	108,04	35	3.781,4	668
	Las Cucharas	8,81	14,03	3,24		113,4	
	Santa Catalina	7,02	14,76	11,92		417,2	
	Santo Domingo	6,98	16,56	14,59		510,65	
	La Guancha	8,34	20,76	78,29		2.740,15	
Icod de los Vinos		14,57	22,42	118,29	40	4.731,6	1.966
	Icod de los Vinos	12,74	18,77	67,68		2.707,2	
	Buen Paso	17,44	29,65	11,27		450,8	
	San Marcos	16,78	28,70	7,09		283,6	
	La Mancha	17,05	26,35	6,76		270,4	
	Santa Bárbara	16,66	27,47	12,07		482,8	
	La Vega	19,39	32,68	13,42		536,8	
San Juan de la Rambla		9,96	18,45	37,20	30	1.116	299
	Los Quevedos, San José	7,32	15,44	27,21		816,3	
	Las Aguas	14,30	19,11	2,26		67,8	
	San Juan de la Rambla	14,81	24,08	7,73		231,9	
Los Silos		13,07	21,12	46,94	30	1.408,2	289
	La Caleta	19,56	21,24	1		30	
	San Bernardo	20,49	27,16	5,08		152,4	
	San José, Siborra, Aregume y El Casco	10,44	19,17	40,86		1.225,8	
El Tanque		13,22	17,10	12,26	30	367,8	136
TOTAL COMARCA					TOTAL VIVIENDAS	14.378,7	3.703

Fuente: Censo de población y vivienda 2001 ISTAC, Elaboración propia.

La disponibilidad de suelo para construir el número de viviendas que se prevé como necesario para responder a la demanda potencial máxima posible tiene una referencia temporal al año 2015, sin que se realice en este documento una predicción de la dinámica de desarrollo, que en cualquier caso debe ser previsto por el planeamiento municipal.

La trama urbana de la mayoría de los núcleos de génesis reciente, está formada por agrupaciones lineales continuas de viviendas adosadas que van formando asentamientos a borde de vial y que en algunas ocasiones forman pequeñas manzanas. Por el contrario, en los núcleos históricos se mantiene una malla urbana con cierta compactación que conforman en la gran mayoría espacios de importante interés patrimonial y cultural, ya protegidos a través de la declaración de Bienes de Interés Cultural.

También existen numerosas edificaciones aisladas, que diseminadas en el continuo indefinido del espacio rural-agrícola de la comarca y asociadas, en muchos casos, a la actividad agrícola dibujan un paisaje singular.

Si se toma las áreas urbanas establecidas en el PIOT, se observa que contienen grandes vacíos urbanos que hacen que las densidades sean muy bajas si se refieren al área urbana total. En estos casos, la densidad nunca llega a 20 viviendas/Ha, excepto en el núcleo de Garachico, que presenta la mayor densidad urbana de la comarca. En algunos núcleos ni siquiera se llega a 10 viviendas/Ha, esto generalmente es debido a las grandes reservas de suelo dentro del área urbana cómo ocurre en La Guancha.

No obstante, si se considera la densidad excluyendo los grandes vacíos del área urbana, reservados para la expansión de los núcleos y su colmatación, ésta oscila entre las 15 viviendas/Ha de Los Quevedos y San José en San Juan de La Rambla, y las 31 y 32 viviendas/Ha de La Caleta de Interián en Garachico y La Vega en Icod de Los Vinos respectivamente. La media de la densidad de los núcleos de la comarca es de 21 viviendas/Ha.

Pautas para los nuevos desarrollos urbanos

Para los nuevos desarrollos urbanos se tienen en cuenta los grandes vacíos intersticiales entre los núcleos que conforman las áreas urbanas y se aplican las densidades citadas con anterioridad. De este modo, se obtienen la estimación de las capacidades residenciales de las áreas urbanas.

Por tanto, comparando el dato de la capacidad residencial con la necesidad o demanda de viviendas prevista para los próximos 10 años, se observa que todos los municipios superan ampliamente en su capacidad residencial dentro de las áreas urbanas a la demanda de vivienda.

A partir de estos datos se han desarrollado unas recomendaciones o directrices para el crecimiento de los núcleos, con el fin de frenar la expansión indiscriminada de las edificaciones dispersas por el territorio y colmatar y densificar los núcleos urbanos para que recuperen o mantengan su estructura urbana.

El planeamiento municipal deberá atender a las siguientes **recomendaciones o directrices acerca del crecimiento de los núcleos**:

- **Los nuevos desarrollos urbanísticos** corren el riesgo de constituir barreras de edificación, congestionar los viales insulares, expansión urbana de forma dispersa en áreas no contempladas para el crecimiento urbano y la pérdida de unidades agrícolas productivas.

Por todo ello, los nuevos desarrollo urbanos se realizarán dentro de las áreas consideradas como urbanas por el PIOT y que el PTP indica en el plano o.1. En los casos de aquellos **núcleos** residenciales existentes, recogidos por el planeamiento municipal y que no están incluidos en las áreas urbanas del PIOT, los nuevos desarrollos se realizarán contiguos a los suelos urbanos existentes, continuando o completando sus tramas urbanas y posibilitando el cumplimiento de los estándares urbanísticos, restringiéndose la posibilidad de crear nuevos núcleos dispersos.

A estos efectos se consideran **asentamientos residenciales existentes** los siguientes:

- En el municipio de El Tanque: Ruigómez, Erjos del Tanque y San José de los Llanos.
 - En el municipio de Garachico: El Guincho y La Montañeta.
 - En el municipio de Icod: San Felipe, La Candelaria, El Pedregal, Los Eres, Hoya Nadía, La Florida, Penichet, Llanito Perera, La Patita, Lomo Las Lajas, Los Piquetes, Cueva del Viento, Cruz del Camino y Las Abiertas.
 - En el municipio de La Guancha: Las Montadetas, El Pinalete y Lomo Blanco.
 - En el municipio de Los Silos: Casa Amarilla, Fátima, Susana, Erjos y La Tierra del Trigo.
 - En el municipio de San Juan de La Rambla: Fuente del Bardo y Lomo Guanche.
- El planeamiento municipal debe **evitar la consolidación de urbanizaciones alrededor de viales**. El criterio debe ser colmatar vacíos urbanos, evitando la formación de estos doblamientos lineales.

- El **crecimiento de los núcleos**, se debería producir colmatando vacíos urbanos o dentro de las áreas de expansión urbana previstas por el PIOT, dejando los suelos de protección territorial para la implantación de usos e intervenciones que, por su naturaleza y dinámica, encuentran difícil encaje en la estructura de ordenación insular tales como:
 - Equipamientos o instalaciones para el servicio de las actividades predominantes en el territorio circundante o en los núcleos de población cercanos que, por su naturaleza y características, deben ubicarse en emplazamientos autónomos.
 - Instalaciones y edificaciones para el ejercicio de actividades infraestructurales o productivas que, por su naturaleza y características, deben ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas, como granjas porcinas, industrias molestas, etc.
 - Iniciativas singulares de imposible previsión temporal. Se deberán salvaguardar los suelos agrícolas de Icod dándoles entidad suficiente para que recuperen su protagonismo y evitar la urbanización a borde de carreteras que actualmente está condenando ese suelo.

5.3 Modelo de Ordenación del sistema de los ejes urbanos Icod – Buen Paso y La Guancha – San José

5.3.1 Consideraciones sobre el sistema

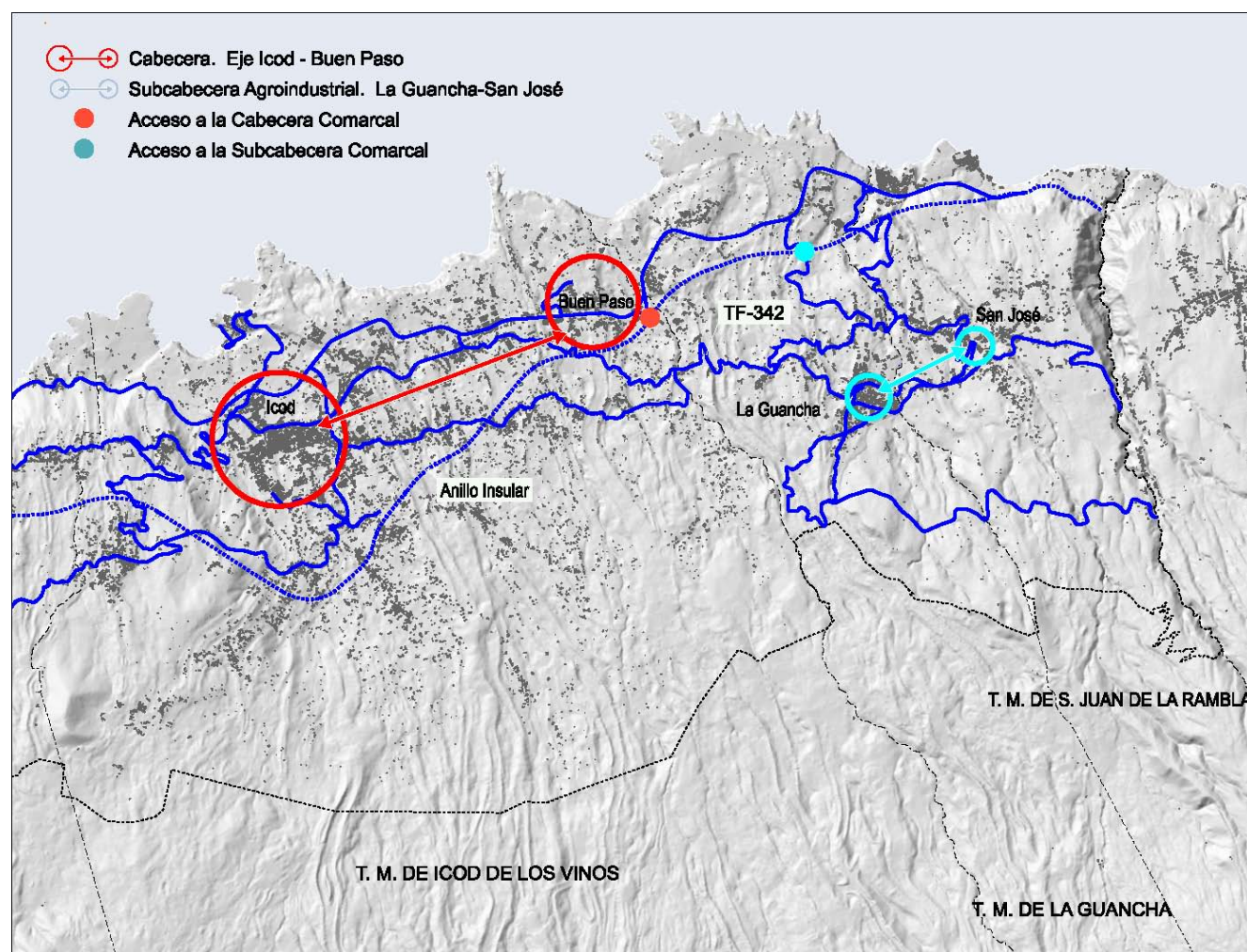
La proximidad existente entre de los ejes urbanos Icod – Buen Paso y La Guancha – San José, sólo de dos kilómetros, aproximadamente, una vez se vayan colmatando cada uno de ellos, hace conveniente la necesidad de realizar una visión conjunta sobre sus modelos de ordenación y sus relaciones con el territorio y las infraestructuras, que les dan servicio.

Asimismo, sus condiciones de cabecera y subcabecera de la comarca, respectivamente, obligan, dada su proximidad, a establecer los criterios de relación entre ambos, que contribuyan a una más concreta definición del modelo de ordenación de la comarca.

Estos núcleos urbanos están situados en cotas similares sobre el nivel del mar, comunicados actualmente entre sí por la carretera TF-342.

El Anillo Insular, cuando se implante, actuará de barrera entre ambos, hecho que deberá favorecer más su independencia, en el sentido de que el modelo de ordenación de la comarca define el territorio intersticial entre ellos como suelo no desarrollable urbanísticamente, ligado a las actividades agrícolas.

Los accesos de estos dos ejes urbanos al Anillo Insular se realizarán por enlaces diferentes, a pesar de la proximidad entre ambos núcleos, circunstancia que favorece la movilidad con el resto de la isla y la carretera TF-342 actual seguirá ejerciendo de vía de unión entre ambos, debido a lo cual deberá acomodar con el tiempo sus características de sección y trazado a esta circunstancia.



5.3.2 El modelo del Eje Icod – Buen Paso

El modelo de ordenación de la comarca establece un eje de desarrollo urbano entre los actuales núcleos de Icod y de Buen Paso, que deriva en la unión física de ambos, con los objetivos de consolidar una realidad ya existente de simbiosis entre ellos, potenciar la condición de cabecera de la comarca, así como de frenar los crecimientos dispersos en el entorno territorial de Icod.

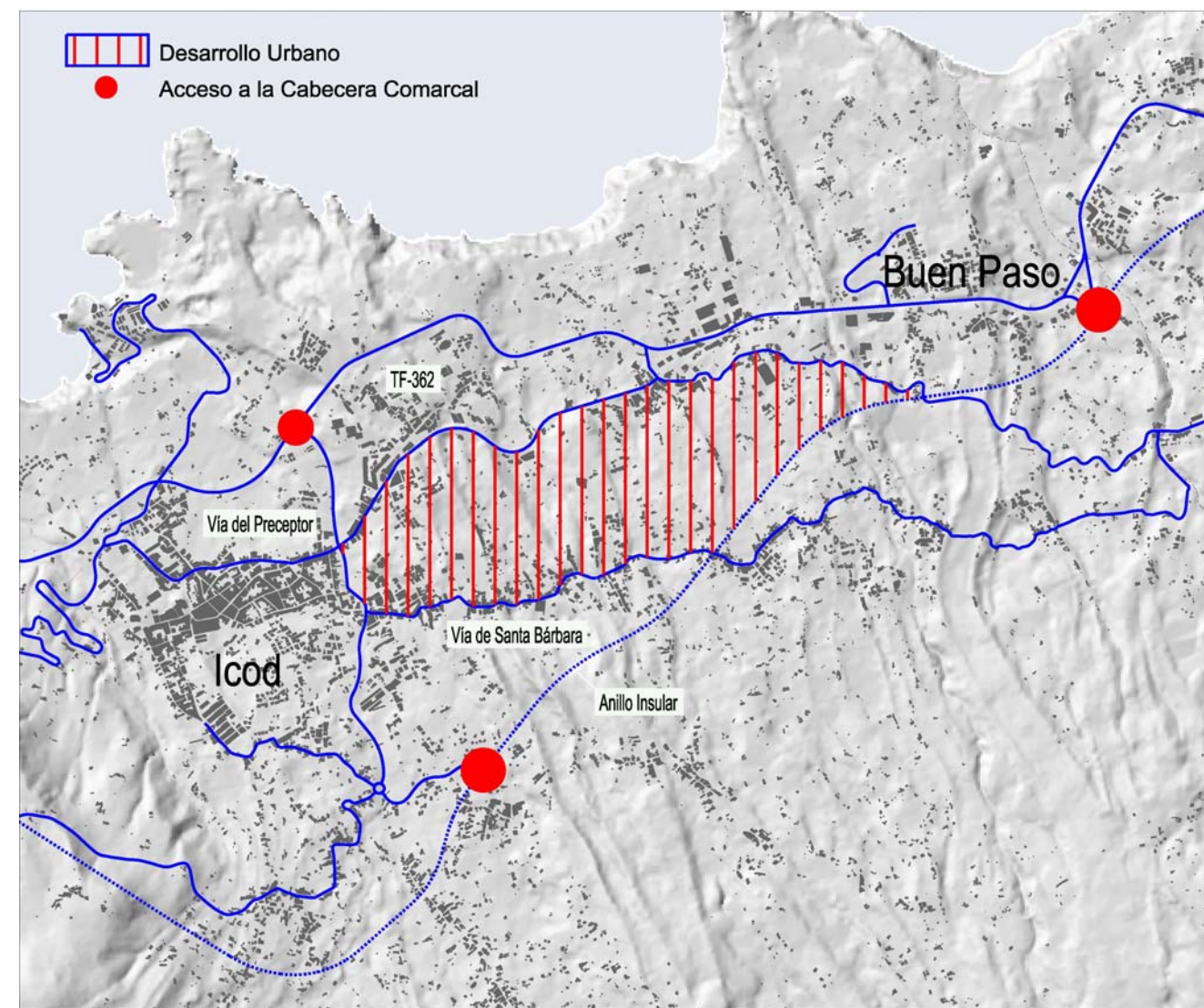
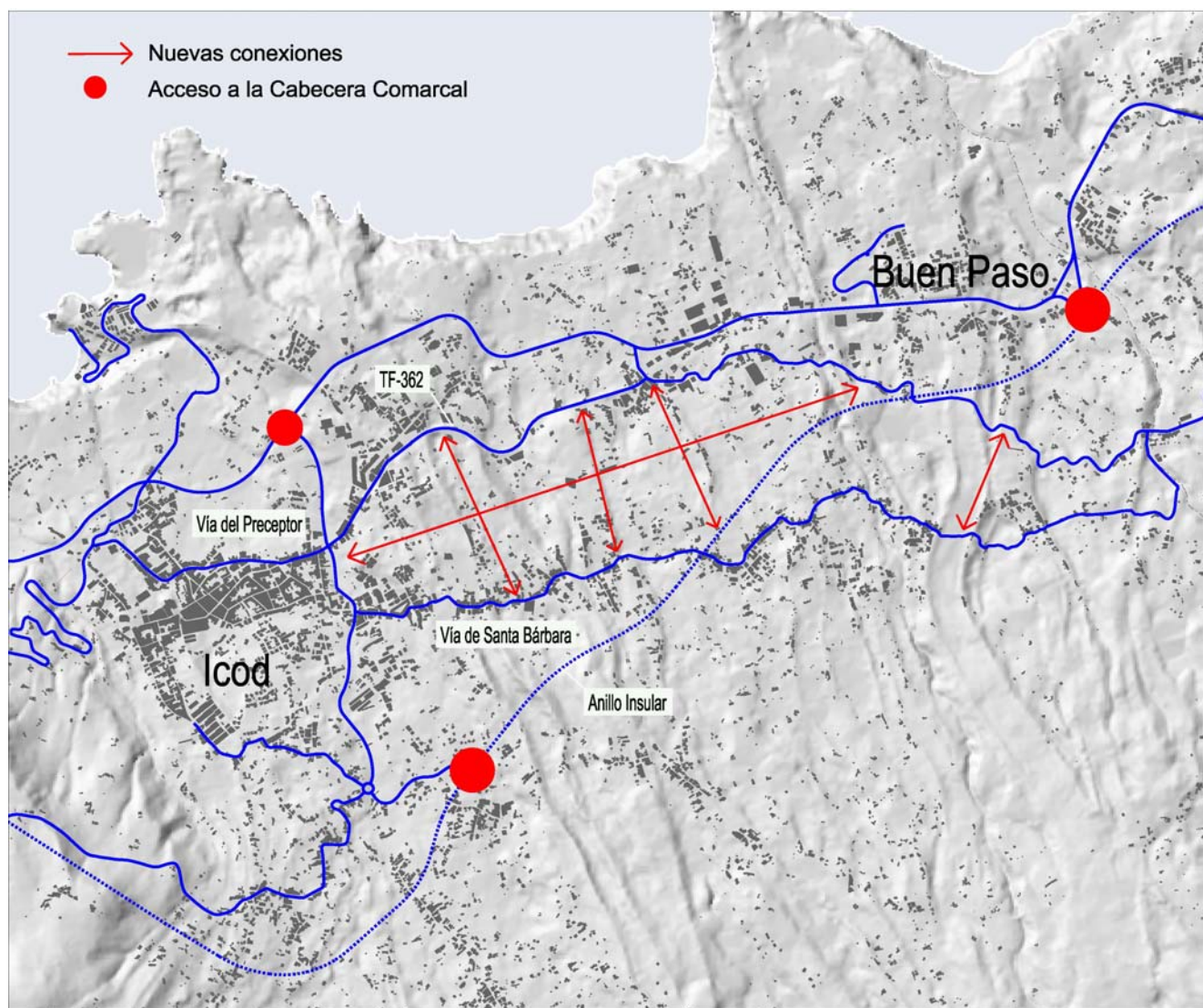
Esta intención de implantar un eje para la unión física de ambos núcleos se consolidará mediante la colmatación urbana del territorio, de forma triangular, delimitado al Norte, por el Corredor Norte, al sur por el Anillo Insular, formando estos dos ejes viarios un vértice en el enlace de Buen Paso, situado al Este y, al Oeste, el Barranco de Las Angustias. Dentro de estos límites están insertos el casco urbano de Icod y los crecimientos urbanos que se han desarrollado a lo largo de la carretera TF- 362 hasta Buen Paso y los que lo han hecho por la de Santa Bárbara.

El modelo incide en la consolidación interna de esta área, de tal manera que el nuevo núcleo quede inserto dentro de los límites mencionados con una clara ordenación interna, manteniéndose fuera de ellos los desarrollos poblacionales, que existen en la actualidad hacia el Sur, que se caracterizan por su dispersión y cuyo crecimiento debe ser anulado.

Dadas las condiciones orográficas de este territorio en cuestión y de las estructuras urbanas existentes, el modelo de ordenación de la comarca establece para el futuro núcleo una ordenación basada en una estructura viaria, dentro de los límites mencionados, a base de la implantación de unas vías longitudinales en dirección este - oeste, que partan de la vía urbana del Preceptor hacia el Este, tal y como lo hace la actual TF- 362 y la de Santa Bárbara, que habrán ambas de convertirse en tramos urbanos a su paso por el nuevo núcleo. A su vez, se crearán otras de menor rango y de pendiente más pronunciada de dirección Norte – Sur, similares a las existentes y que coserán entre sí las vías longitudinales. Entre estas últimas, la Vía del Preceptor será la de mayor rango en esa dirección, pues conecta los enlaces de Icod del Anillo Insular y de la Vía Corredor Norte. El resto de ellas deberán, en lo posible partir también desde enlaces, que se dispongan a tal fin en el Corredor Norte, sin perjuicio de las normativas sectoriales que para ello sean de aplicación.

El acceso al futuro núcleo Icod – Buen Paso desde el Anillo Insular se realizará tanto desde el Enlace de Buen Paso, del cual parte el Corredor Norte hacia Buenavista, así como desde el enlace de Icod, a través de la vía urbana del Preceptor. Desde el Corredor Norte se accederá por los enlaces, que se dispongan, entre el enlace de Buen Paso y el Barranco de Las Angustias.

La carretera de Santa Bárbara prestará la función de conectar el nuevo núcleo con el de La Guancha – San José hacia el Este y con el Tanque hacia el Oeste.



5.3.3 El modelo del Eje La Guancha – San José

El modelo de ordenación de la comarca establece un eje de desarrollo urbano entre los actuales núcleos de La Guancha y de San José, que deriva en la unión física de ambos, con los objetivos de consolidar una realidad ya existente de proximidad, potenciar la condición de subcabecera de la comarca, así como de concentrar el futuro crecimiento de ambos dentro de unos límites, para atajar crecimientos poblacionales dispersos, que pudieran desarrollarse en el entorno territorial.

La implantación de este eje de desarrollo urbano se consolidará mediante la colmatación urbana del territorio delimitado al Norte y Este, por la carretera TF-353, al Sur por la carretera TF-342 y, al Oeste, por la carretera conexión entre la TF-353 y la TF-342.

El modelo incide en la consolidación interna de esta área, de tal manera que el futuro núcleo quede inserto dentro de los límites mencionados con una clara ordenación interna, manteniéndose fuera parte del casco urbano de La Guancha, que, a su vez, quedará delimitado por la carretera que une, por el sur, la TF-342 con la TF-344. El Barranco La Cantera, que recorre el territorio de Sur a Norte, está situado entre los actuales núcleos de La Guancha y de San José, el cual se ha de constituir en el nuevo modelo en uno de los elementos principales, como espacio libre, del futuro núcleo.

Dadas las condiciones orográficas del territorio y de las estructuras urbanas existentes se establecerá una ordenación basada en una estructura viaria, dentro de los límites mencionados, a base de la concreción de unas vías longitudinales de rango urbano principal, que una ambos núcleos actuales a través del Barranco La Cantera en dirección Este - Oeste. A su vez, se crearán otras de menor rango y de pendiente más pronunciada de dirección Norte – Sur, similares a las existentes y que coserán entre sí las carreteras TF-342 y la TF-353, así como la carretera conexión que une a ambas.

El acceso al nuevo núcleo desde el Anillo Insular se realizará desde el enlace de Santa Catalina, a través de la carretera TF-352 y del nuevo tramo que se ha de implantar para conectar ésta con dicho enlace. La carretera TF-342 prestará la función de conectar el nuevo núcleo con Icod, hacia el Oeste y con Los Realejos hacia el Este y la conexión del futuro núcleo con los costeros se realizará por la carretera TF-351 a través del enlace de Santa Catalina y posteriormente por el Corredor Norte entre los enlaces de Buen Paso y La Rambla.

