

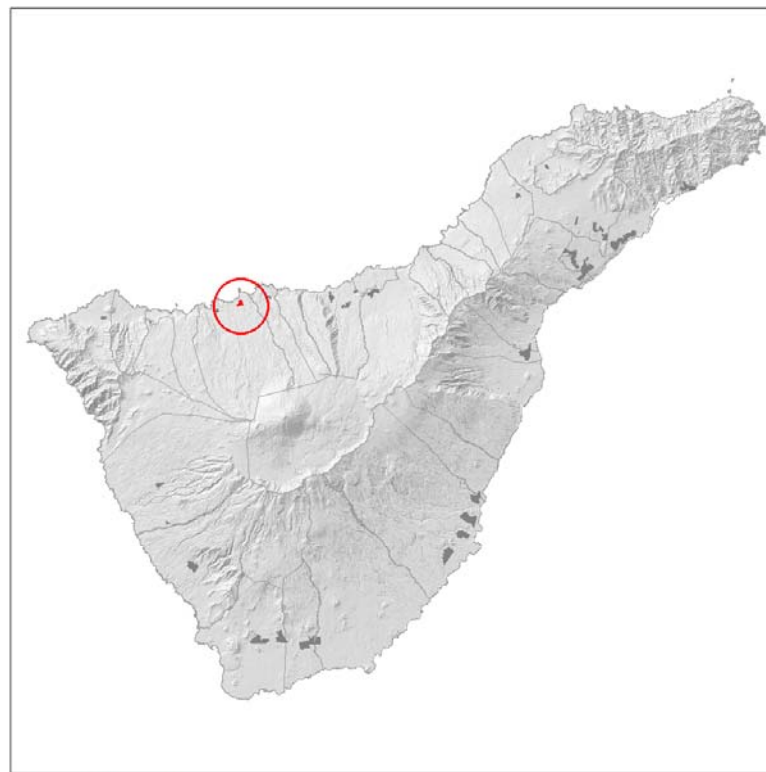
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

DATOS INFORMATIVOS

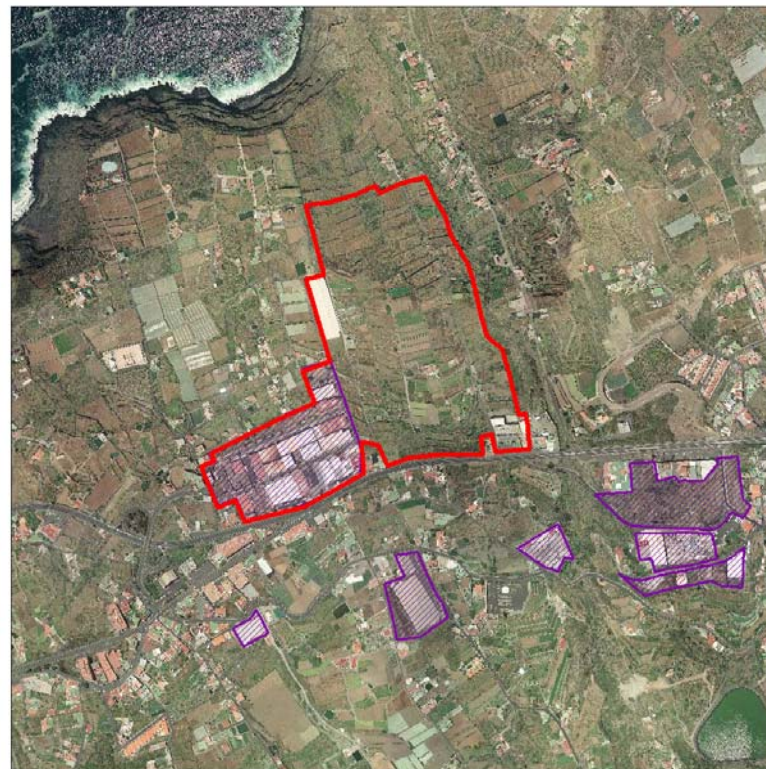
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

COMARCA: YCODEN – DAUTE - ISLA BAJA

MUNICIPIO: ICOD DE LOS VINOS



Plano de situación



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO:

Esta alternativa se apoya en la posible ampliación del pequeño polígono industrial comarcal de las Almenas, previsto en el Plan Insular, que se encuentra completamente colmatado, siendo una de las comarcas con mayor déficit de suelo industrial. La reserva mínima estratégica para el futuro que habría que atender como polígono de cabecera la comarca, teniendo en cuenta las demandas en materia de gestión de residuos, pendientes de resolución, se estima en una superficie mínima de unas 15Has.

Se ubica en el Barrio de La Mancha, próximo a la ciudad de Icod de los Vinos, en el margen derecho de la Variante Norte de Icod TF_5 (C-820) a la altura de su encuentro con la TF-362.

En el entorno, junto al enclave industrial, conviven los usos y actividades residenciales entremezcladas con otros usos como el agrícola.

Los problemas de ampliación de este ámbito son: En sentido transversal, al este y al oeste, su proximidad a dos asentamientos residenciales a borde de camino que impiden un crecimiento mayor al propuesto. En sentido longitudinal, hacia el sur, la barrera de la C-820 y, hacia el norte, el dominio público costero.

Estas limitaciones obligarían, a los efectos de contar con una superficie mínima que absorba las demandas comarcales, incumplir el límite de los 500 metros a la costa que establece la Ley de Directrices para clasificar nuevos suelos por la que sería preciso acudir a los supuestos de excepcionalidad contemplados en la propia Ley, justificando dicha excepcionalidad en base al interés supramunicipal y a la carencia de otras alternativas.

SUPERFICIES:

- Superficie del ámbito: 21 Has.
- Superficie vacante: 16 Has.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO:

Plan Insular:

- Área. Polígono existente: Urbana; Ampliación: Protección territorial/Protección Económica.

Plan General: Plan General de Ordenación de Icod (Aprobación definitiva 2009)

- Clase/Categoría de suelo: Polígono existente: Urbano consolidado; Ampliación: ámbito suspendido.
- Documento en tramitación ámbitos suspendidos (aprobación inicial 2007). Ampliación: suelo rústico de Protección por valores económicos agropecuarios

RELACIÓN CON ÁREAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES (planificadas o urbanizadas)

La propuesta amplía el actual polígono comarcal de Las Almenas en Icod previsto en el Plan Insular.

POSICIÓN RESPECTO A INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

CLASE	DENOMINACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
CARRETERAS	TF-5	0	0
	TF-342	0,6	1
PUERTOS	Santa Cruz	51	37
	Los Cristianos	63	67
	Fonsalía	43	50
AEROPUERTOS	Tenerife Norte	43	33
	Tenerife Sur	106	70

RELACIÓN CON POLOS DE DEMANDA

ZONA	POBLACIÓN	DISTANCIA (Km)	TIEMPO (Min)
Santa Cruz de Tenerife	222.417	46	32
La Laguna	150.661	41	29
Icod	24.024	2,8	5
Garachico	5.416	8	9
La Guancha	5.487	7,4	11

GRADO DE APTITUD

ALTO MEDIO BAJO

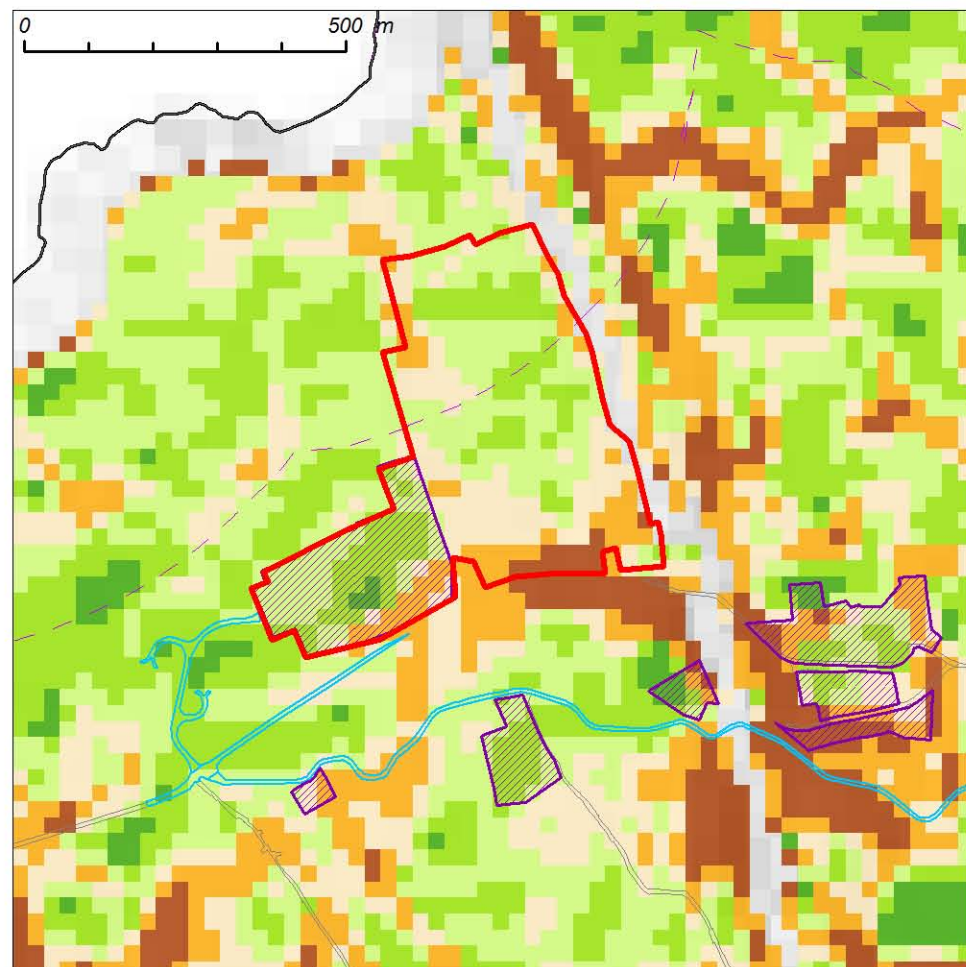
CONDICIONANTES TERRITORIALES	ALTO	MEDIO	BAJO
Superficie máxima útil		X	
Orografía (pendientes)		X	
Estructura de propiedad			X
Accesibilidad		X	
Relación con polos de demanda	X		
Planeamiento		X	
Cultivos en presencia			X
Relación áreas industriales preexistentes	X		
Compatibilidad con otros usos del entorno		X	
CONDICIONANTES AMBIENTALES			
Afecciones ambientales		X	
Exposición visual		X	
Fragilidad paisajística			X
Afecciones a espacios protegidos		X	

FORTALEZAS

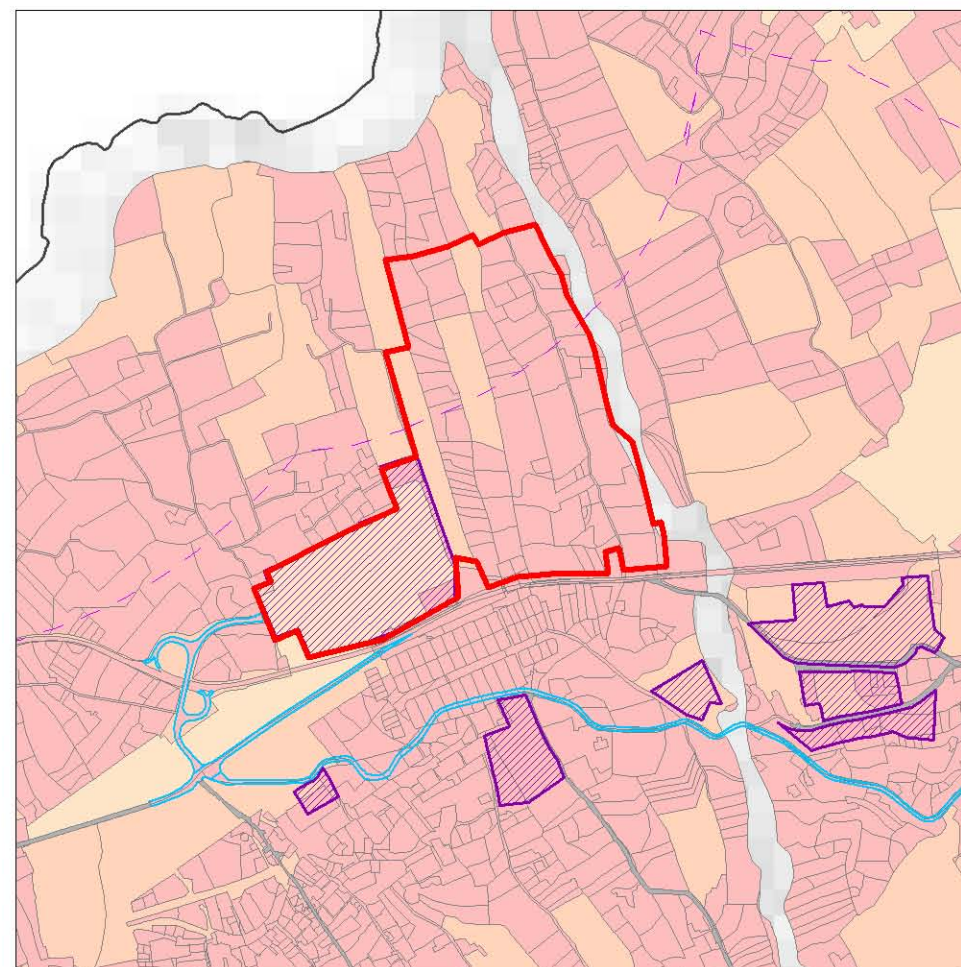
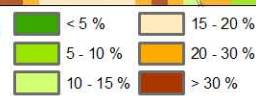
- Su estratégica localización en relación con los polos de demanda, al situarse en la cabecera comarcal al pie de la TF-5.
- Su adecuación al Modelo de Ordenación del Plan Insular, al apoyarse en la ampliación del polígono comarcal de Las Almenas.
- La contigüidad a una zona industrial existente que facilita la compatibilidad de usos y permite la compartición de servicios e infraestructuras comunes.

DEBILIDADES

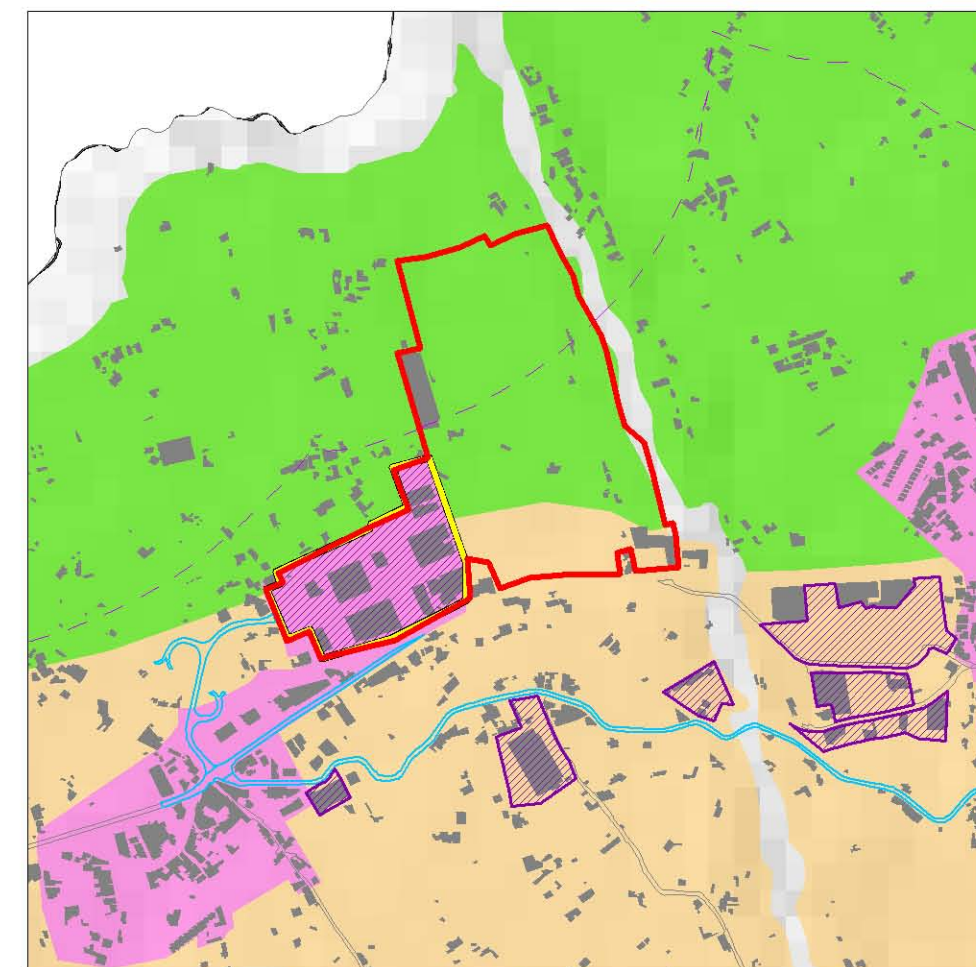
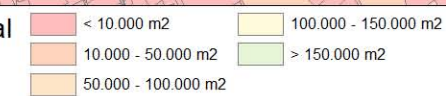
- Su excesiva fragmentación parcelaria es un problema para su gestión y desarrollo.
- El fuerte desnivel entre la cota de los terrenos y la carretera C-820 dificulta una accesibilidad directa desde la misma, siendo necesario buscar otras alternativas de acceso.
- Una pendiente media del 12% obliga a extremar el cuidado de coordinar e integrar el abancalamiento obligado de las plataformas con los terrenos y vías circundantes, a efectos de que no se produzcan desmontes excesivos e impactos sobre el entorno.
- La proximidad a la costa, a menos de 500 metros, hacen necesario a efectos de minimizar los impactos y afecciones ambientales extremar las medidas de implantación y transición de borde.
- Alta fragilidad paisajística.



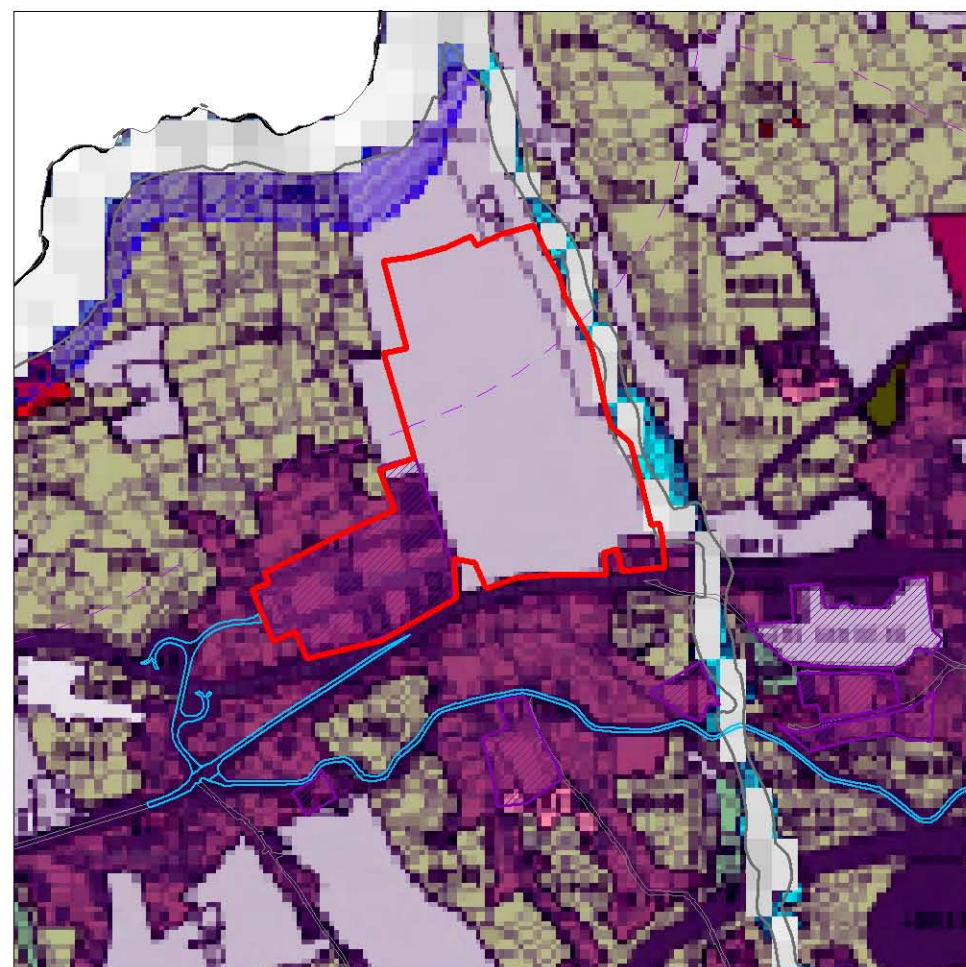
Climometría



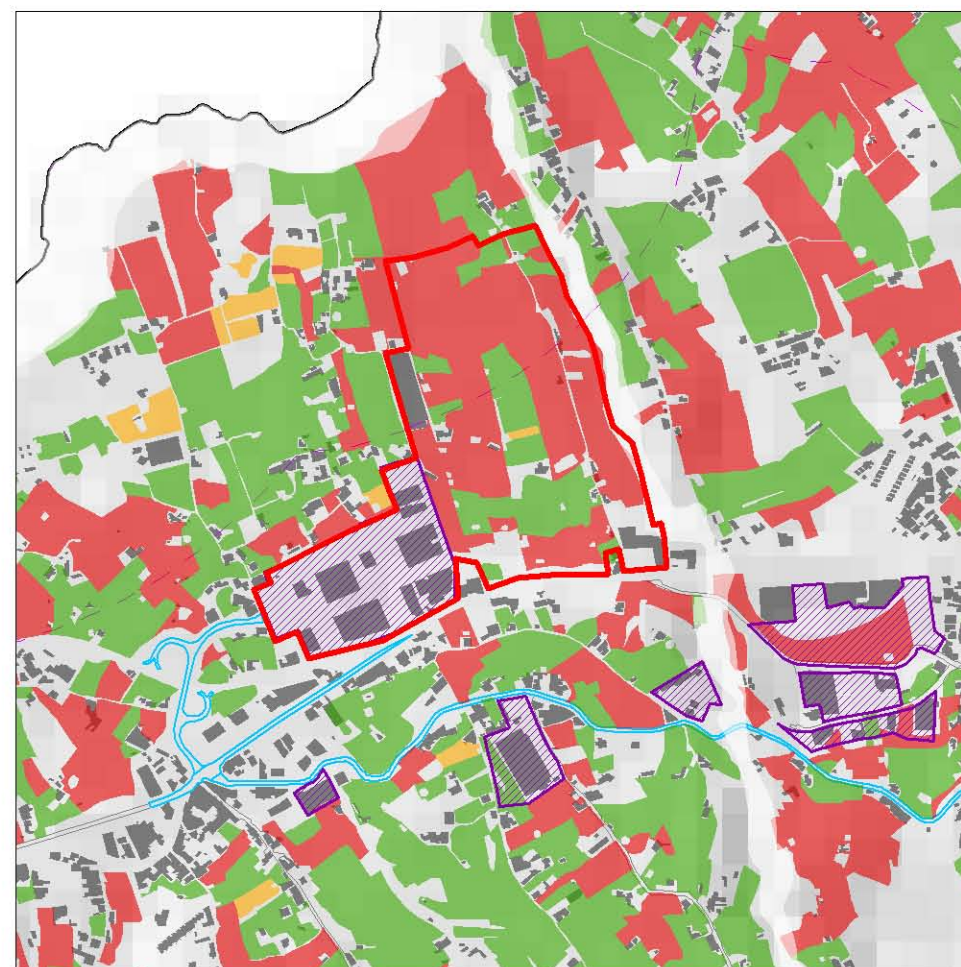
Estructura catastral



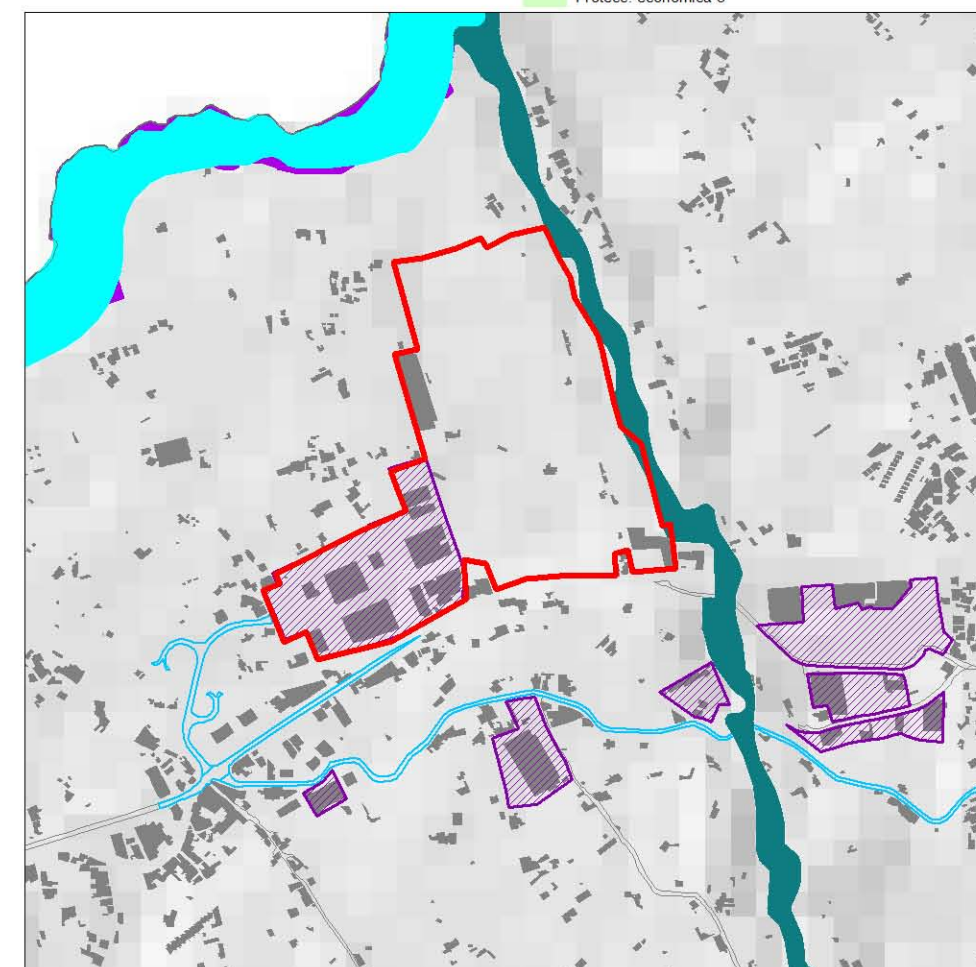
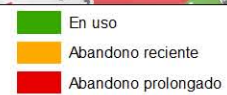
Zonificación del Plan Insular



Planeamiento urbanístico (Ver leyenda en el mapa 1:25.000 correspondiente)



Cultivos



Detalle de áreas protegidas

