

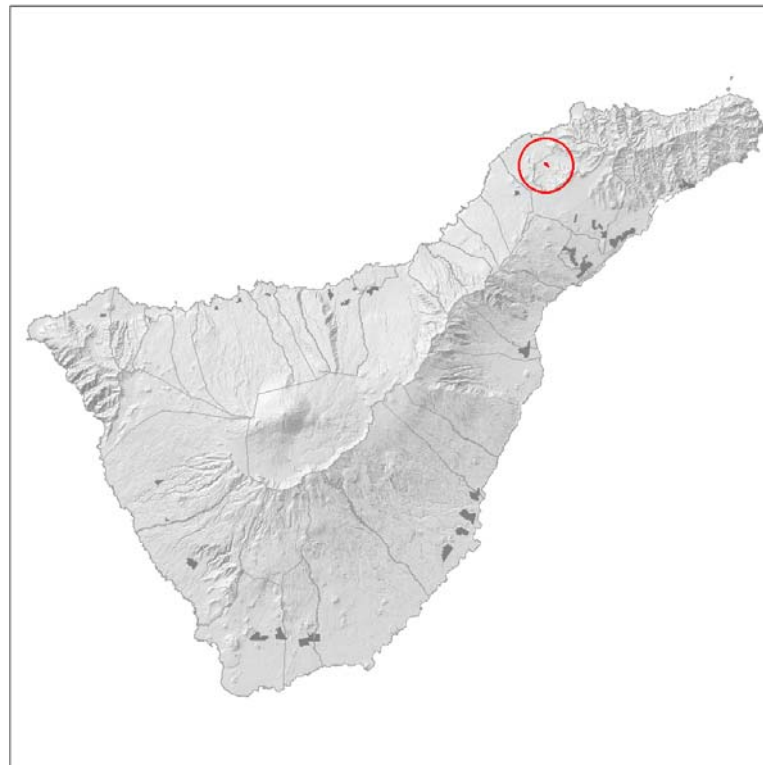
LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

DATOS INFORMATIVOS

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

COMARCA: METROPOLITANA

MUNICIPIO: TEGUESTE



Plano de situación



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO:

Área de 15 Has. de superficie situada al Norte del núcleo de El Socorro (Tegueste). Colindante con la carretera insular TF-154 del Portezuelo a Las Toscas.

El documento del Plan General en tramitación pretende crear en parte del ámbito propuesto un área para concentrar la actividad económica de la industria ligera que actualmente está esparcida por el resto del municipio, como talleres mecánicos, carpinterías, etc.

Orografía: Pendiente media del 12% bastante uniforme, excepto una pequeña loma que cruza la mitad del ámbito. Fincas sin cultivos en explotación con presencia de cultivos abandonados prolongados.

Se propone ampliar la delimitación del Plan General hacia el sureste a efectos de doblar su superficie y funcionalidad como cabecera de la vertiente noreste del Área Metropolitana con el fin de albergar, especialmente, instalaciones industriales vinculadas al apoyo de la actividad agrícola del entorno.

La disponibilidad de una finca de estas dimensiones, sin un alto fraccionamiento de la propiedad, en la localización señalada, convierten estos suelos en estratégicos.

SUPERFICIES:

- Superficie del ámbito: 15 Has.
- Superficie vacante: 15 Has.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO:

Plan Insular:

- Área: Protección Económica 1

Plan General: Plan General de Ordenación de Tegueste (Aprobación Inicial 2009)

- Clase/Categoría de suelo: Urbanizable sectorizado no ordenado / terciario y suelo rustico agrícola

RELACIÓN CON ÁREAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES (planificadas o urbanizadas)

- Área industrial prevista en el Plan General en trámite en el interior del ámbito.

POSICIÓN RESPECTO A INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

| CLASE | DENOMINACIÓN | DISTANCIA (Km) | TIEMPO (Min) |
|-------------|------------------|----------------|--------------|
| CARRETERAS | Corredor Insular | 5,9 | 10 |
| | TF-154 | 0 | 0 |
| | TF-13 | 1,3 | 2 |
| PUERTOS | Santa Cruz | 19 | 23 |
| | Los Cristianos | 86 | 60 |
| | Fonsalía | 88,4 | 29 |
| AEROPUERTOS | Tenerife Norte | 8,7 | 17 |
| | Tenerife Sur | 70,6 | 49 |

RELACIÓN CON POLOS DE DEMANDA

| ZONA | POBLACIÓN | DISTANCIA (Km) | TIEMPO (Min) |
|---|-----------|----------------|--------------|
| Santa Cruz de Tenerife | 222.417 | 14 | 19 |
| La Laguna | 150.661 | 7 | 13 |
| Ciudad turística del Sur | 257.000 | 86 | 60 |
| Núcleos comarcales próximos: Tegueste | | 1,3 | 2 |
| Núcleos comarcales próximos: Tacoronte | | 3,5 | 7 |

OBSERVACIONES PARTICULARES:

- En el inventario insular se recoge un área industrial próxima que procede del Avance del PGO. Actualmente, en el nuevo documento se ha descartado.

GRADO DE APTITUD

ALTO MEDIO BAJO

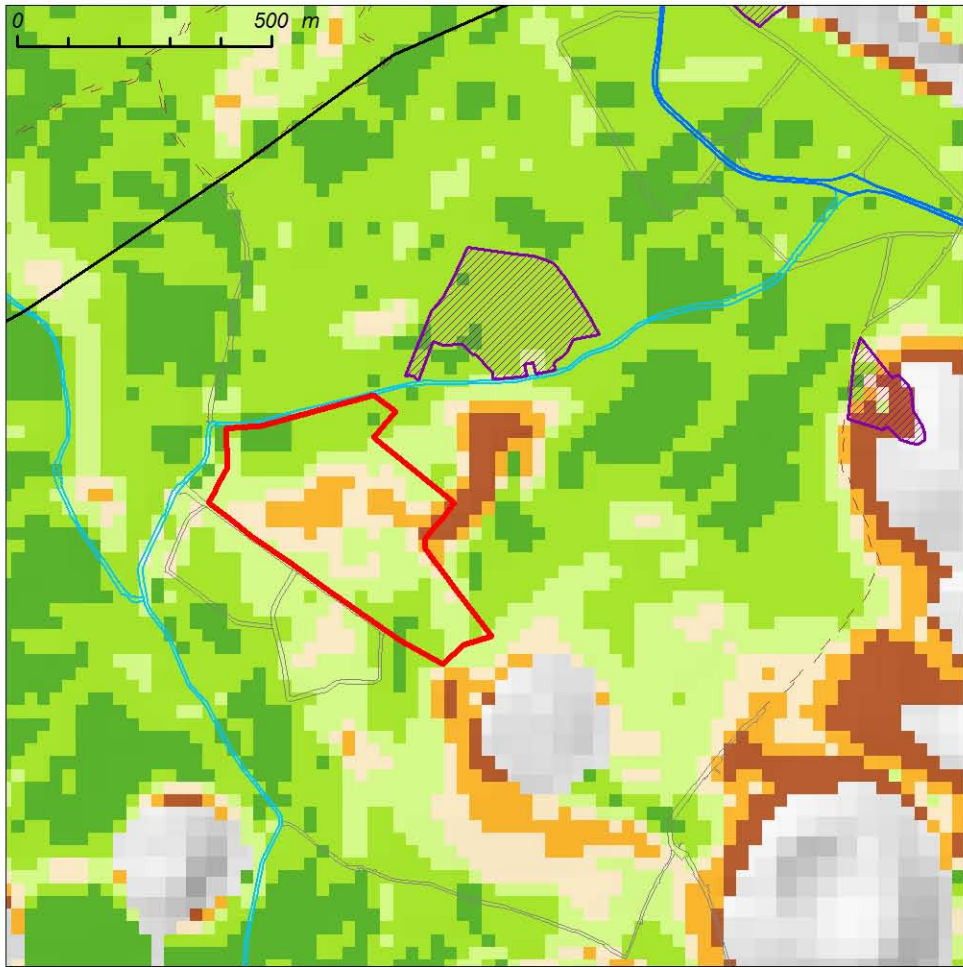
| CONDICIONANTES TERRITORIALES | ALTO | MEDIO | BAJO |
|---|------|-------|------|
| Superficie máxima útil | X | | |
| Orografía (pendientes) | | X | |
| Estructura de propiedad | X | | |
| Accesibilidad | X | | |
| Relación con polos de demanda | X | | |
| Planeamiento | X | | |
| Cultivos en presencia | | 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

- Localización excelente para servir de base de un polígono comarcal cuya función sea dar apoyo a la demanda de la vertiente agrícola noreste del Área Metropolitana.
- Buena accesibilidad desde la carretera insular, TF-154 que linda con el ámbito.
- Estructura de la propiedad excelente, ya que se trata de una única finca catastral, representando una oportunidad de cara a la futura gestión.
- La previsión del Plan General en tramitación, de calificar con usos terciarios parte del ámbito, podría facilitar su coordinación con la planificación y objetivos municipales.

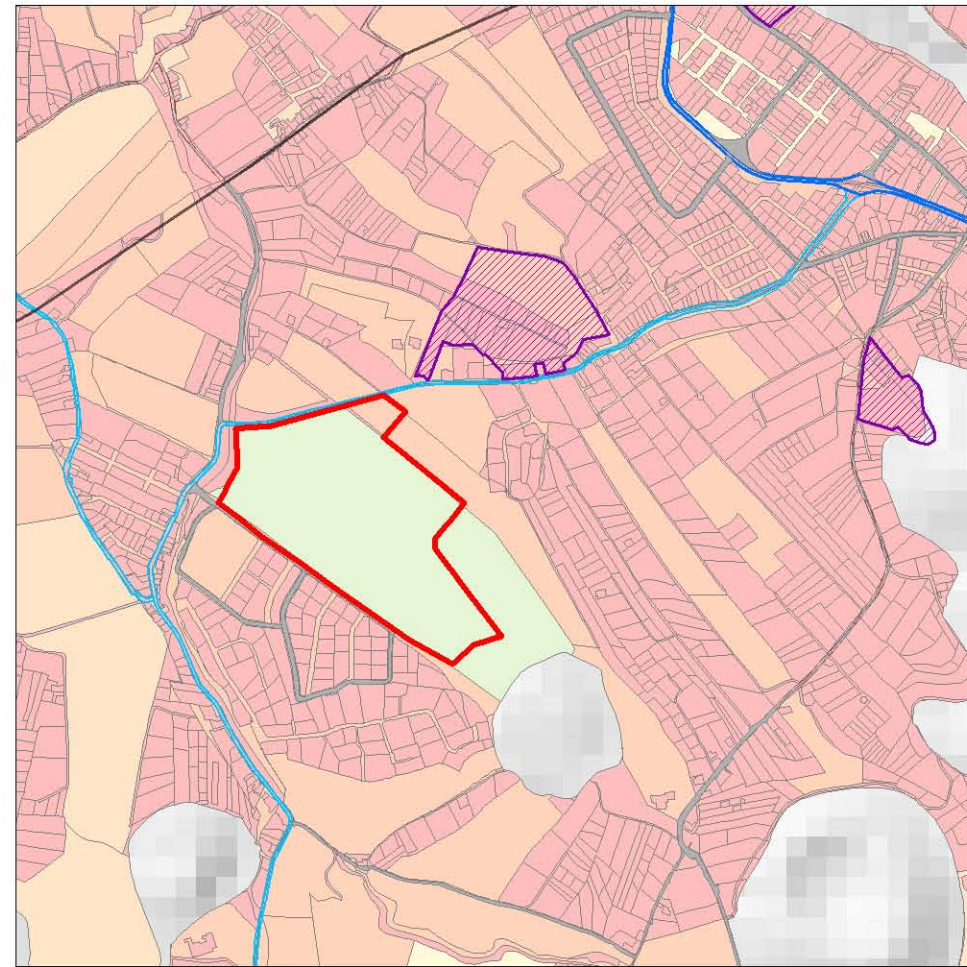
DEBILIDADES

- Aunque existe alguna actividad industrial aislada en las proximidades, el entorno es básicamente residencial y agrícola, por lo que sería necesario adoptar medidas de borde y transición con los usos que se desarrollan en el suelo colindante.
- Es preciso estudiar su conexión con la TF151 a efectos de no interferir con los tráficos de la urbanización residencial colindante y del resto del viario municipal.
- Desnivel importante entre la cota más baja y la más alta en sentido longitudinal, por lo que a efectos de evitar impactos en el entorno es preciso realizar un tratamiento en plataformas abancaladas adaptadas al perfil del terreno evitando grandes desmontes y saltos.



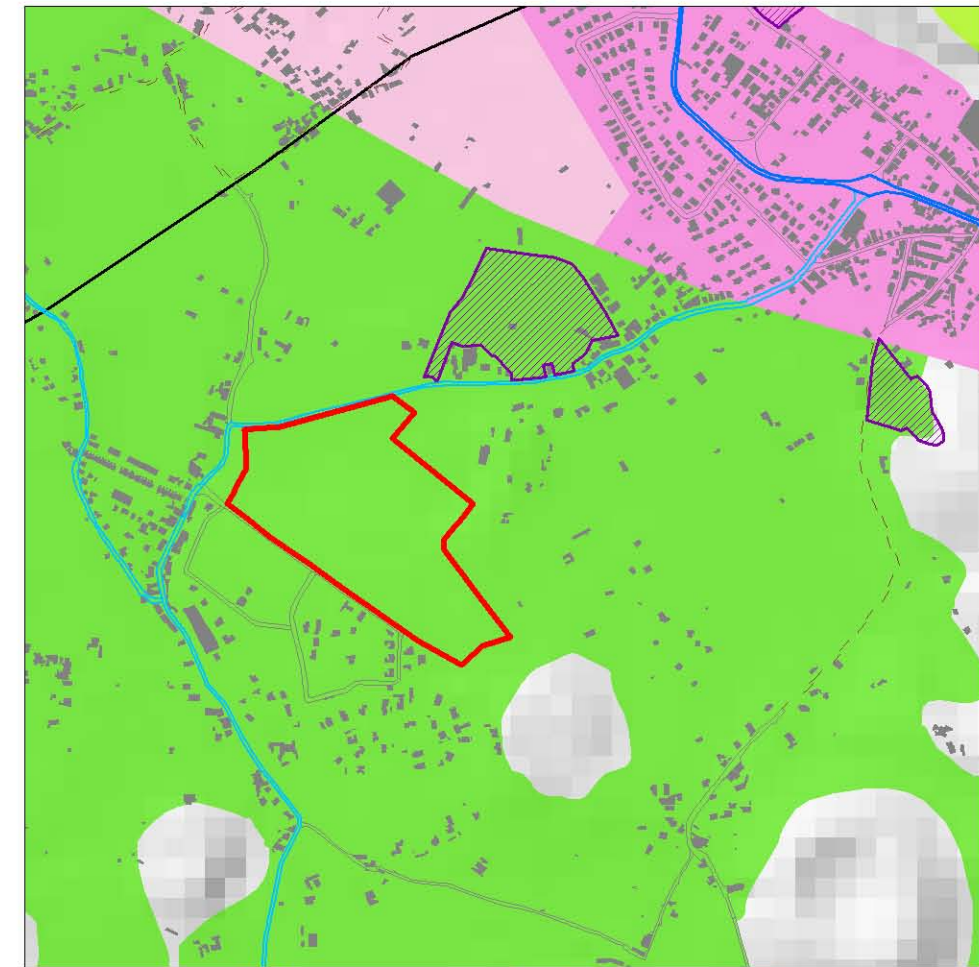
Clinometría

- < 5 %
- 5 - 10 %
- 10 - 15 %
- 15 - 20 %
- 20 - 30 %
- > 30 %



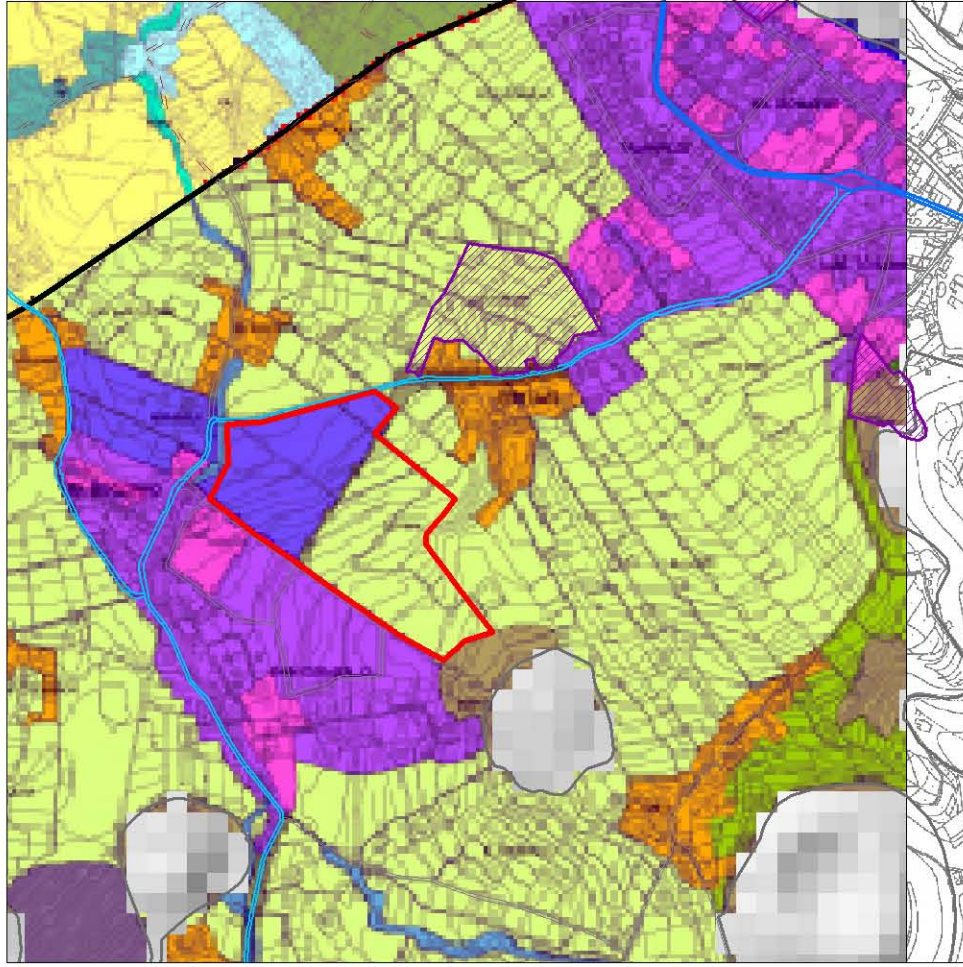
Estructura catastral

- < 10.000 m2
- 10.000 - 50.000 m2
- 50.000 - 100.000 m2
- 100.000 - 150.000 m2
- > 150.000 m2



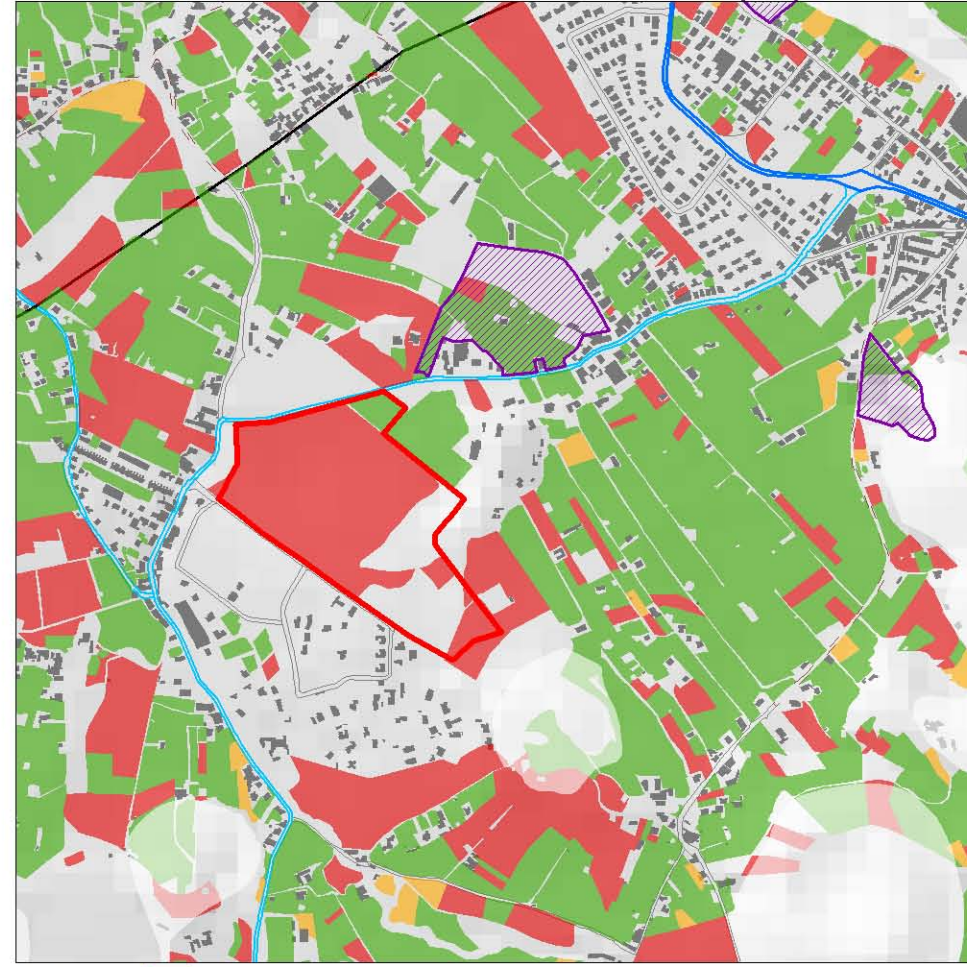
Zonificación del Plan Insular

- Ámbitos industriales y terciarios
- Protec. Territorial
- Protec. económica 1
- Protec. económica 2
- Protec. económica 3
- Áreas expansión urbana
- Áreas interés estratégico
- Áreas urbanas



Planeamiento urbanístico

(Ver leyenda en el mapa 1:25.000 correspondiente)



Cultivos

- En uso
- Abandono reciente
- Abandono prolongado



Detalle de áreas protegidas

- ENP
- OSE
- ZEC
- Costeras
- Barrancos
- Bosques consolidados
- Bosques potenciales
- Malpaises y Llanos
- Montañas
- Laderas

- Polígonos comarcales potenciales
- Áreas industriales inventariadas

