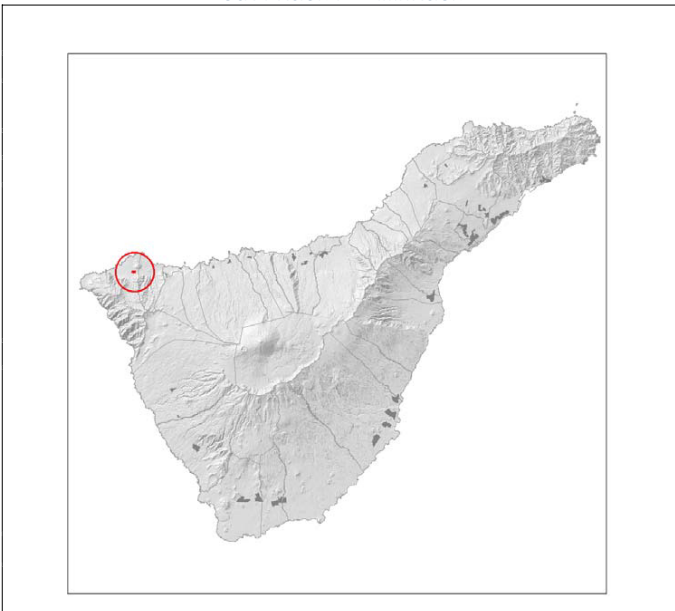


MUNICIPIO: BUENAVISTA

COMARCA: YCODEN – DAUTE – ISLA BAJA

SUPERFICIE: 15 Has

**LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN**



**ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN**



**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:**

La importancia de este emplazamiento radica en la necesidad de disponer de, al menos, un polígono en la Isla Baja para cubrir la demanda interna de suelo industrial de los municipios más alejados de la cabecera comarcal. La existencia de un área industrial en el entorno próximo al casco urbano de Buenavista y la adecuación de este ámbito a aquella finalidad le otorga una clara ventaja para formar parte de cualquier alternativa de ordenación insular que se presente con el objetivo de equilibrio territorial. Situado en contacto directo con la carretera TF-42, de conexión de los núcleos de Icod - Garachico- Los Silos y Buenavista, se desarrolla en terrenos con relieve poco accidentado. Hacia el oeste la proximidad al casco urbano requiere el integrar la ordenación del polígono con los usos residenciales próximos y estudiar la transición con el suelo agrícola colindante.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Condiciones e Instrucciones**

**ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL**

Este ámbito está integrado en todas las alternativas de ordenación (salvo la “cero y la “una”), que aquí se proponen, siendo su característica funcional más destacada la limitación de su área de influencia a los municipios de la Isla Baja: Buenavista, Los Silos y Garachico.

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE**

Las favorables condiciones clinométricas de los terrenos que se sitúan en la ampliación hacia el Este *sector de suelo urbanizable nº 10, Taco* no exige la adopción de medidas especiales en esta materia.

Las condiciones clinométricas de la ampliación hacia el oeste sobre el *sector nº 9, El Cuarto* con una pendiente entre el 10 y el 15% obligan a disponer un sistema de plataformas y su integración con la trama viaria circundante.

**INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS**

No existen accidente geográficos destacados en el interior o que atraviesen el ámbito que exijan condiciones especiales de ordenación

**MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS**

El emplazamiento del ámbito en un entorno de predominio de uso agrícola y residencial unifamiliar así como el encontrarse en la entrada de un núcleo histórico exige que se extremen las medidas y las precauciones de tratamiento de borde y de calidad de los espacios internos. La zona industrial existente, de promoción pública, es un ejemplo de actuación urbanística modélica en este sentido.

**MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES**

La proximidad a las áreas residenciales en el límite Oeste hacia el casco urbano y las nuevas promociones hacia el Este, constituyen los riesgos principales de afecciones medioambientales debiendo primarse la situación en estos frentes de las actividades más ligeras, equipamientos o espacios libres.

Deberá estudiarse la interferencia mínima al paisaje agrícola circundante.

**INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO**

Destacan, claramente, los usos residenciales a que ya se ha hecho referencia en cuanto a las medidas correctoras ambientales a adoptar.

La desconexión de la trama viaria de aquellas áreas y la disposición de barreras de protección mediante la disposición de espacios libres públicos puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día.

**TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN**

El hecho de ser este emplazamiento comarcal el único de este nivel programado en la Isla Baja, como complemento a los previstos en Icod, desaconsejan cualquier restricción, por razones de especialización, en la oferta de suelo industrial en esta vertiente de la Isla.

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES**

El adosamiento de este emplazamiento a la Carretera TF-42, conlleva la necesidad de ejecutar los respectivos dispositivos de acceso de acuerdo con las exigencias normativas en vigor en materia de carreteras supramunicipales.

**CONDICIONES DOTACIONALES**

Esta localización constituirá una oferta de suelo industrial complementaria de la cabecera comarcal. En consecuencia deberán disponer aquí todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales en todo el ámbito de la Isla Baja y prever una reserva estratégica para la localización de las demandas futuras infraestructurales de la zona que sean compatibles ambientalmente y con su situación.

**DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

En el interior del ámbito se encuentra una pequeña área industrial de reciente desarrollo en muy buenas condiciones tanto la urbanización como la edificación por lo que no requiere acciones de rehabilitación y requalificación.

**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

En el caso de que este Plan Territorial lo incorporara definitivamente a la red insular de polígonos industriales comarcales, se propone, a los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de Buenavista, la sectorización del ámbito no sectorizado denominado *sector de suelo urbanizable nº 10, Taco* y la clasificación como industrial del sector nº 9 de suelo urbanizable, incorporando ambos las modificaciones resultantes de la propuesta.

**CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Cada una de las ocho alternativas de ordenación insular de los polígonos comarcales que se proponen en el Plan lleva asociada su propuesta de gestión público/privada para los distintos emplazamientos que se configuran.

Dado que este ámbito de Los Marcos forma parte de las alternativas, 2, 3, 4 y 5 aquellas alternativas resultan ya definidos los diferentes sistemas de gestión de aplicación en cada una de las alternativas.

Dada las dificultades de gestión por la fragmentación que presenta la estructura de la propiedad y la presencia de actividades agrícolas preexistentes en la zona oeste se propone dos fases empezando el desarrollo hacia el este.