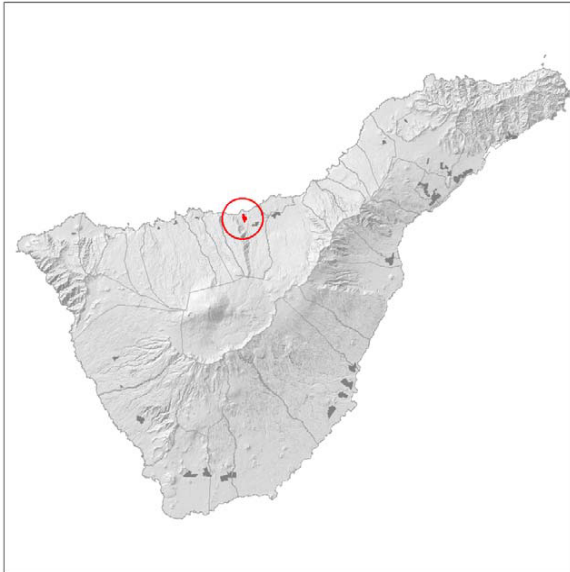


MUNICIPIO: LA GUANCHA

COMARCA: YCODEN – DAUTE - ISLA BAJA

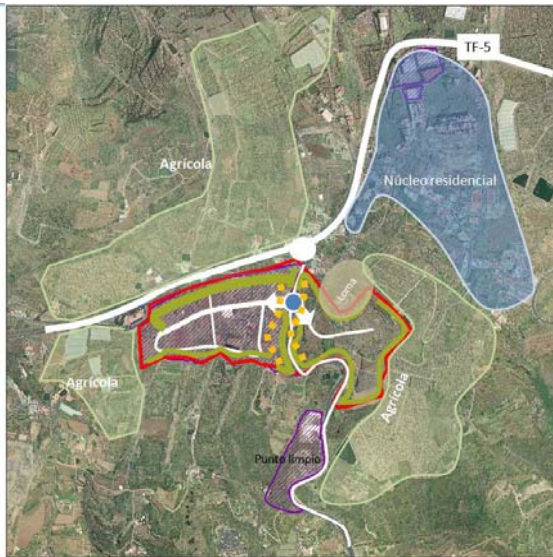
SUPERFICIE: 15 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Este ámbito se ubica en el municipio de La Guancha, en contacto directo con la TF-5 a la altura del núcleo de Santa Catalina en la subida al punto limpio. Se selecciona con el objetivo de buscar alternativas que posibiliten ampliar la oferta de suelo industrial para cubrir la demanda interna de la Comarca de Ycoden – Daute – Isla Baja, al encontrarse el polígono industrial de carácter comarcal de Las Almenas actualmente colmatado. Este ámbito se propone como alternativa, junto con San Felipe, a las posibles dificultades de carácter ambiental que podrían presentar la opción de ampliación de las Almenas. Los criterios de selección han sido buscar un apoyo en ámbitos industriales existentes de carácter local (ejecutados o planificados) que puedan ampliarse y reconvertirse en áreas industriales estratégicas de carácter comarcal. El polígono actual, presenta unas condiciones difíciles condiciones clinométricas con pendientes superiores al 20% en sus límites que inviabilizan una ampliación mayor en direcciones distintas a la propuesta.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La propuesta de ampliación de este ámbito está integrada en la alternativa de ordenación 3b, siendo su característica funcional más destacada la limitación, en ambos casos, de su área de influencia a la propia comarca.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Las condiciones clinométricas de borde y el fuerte desnivel entre la cota de los terrenos y los suelos colindantes hacen necesario crear un sistema de urbanización independiente que se desarrolle de forma autónoma y al que se accede desde el camino de subida al punto limpio, localizado en la carretera TF-353.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Una pequeña loma que se levanta sobre el barrio de Santa Catalina ayuda a fragmentar la ordenación y evitar interferencias con la zona residencial.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

Se diseñará un corredor paisajístico verde entorno a los límites del polígono que minimice el impacto visual y ayude a la integración del ámbito en el entorno agrícola en el que se inserta. Respetar el corredor al oeste del espacio.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

La situación previa, con rasgos de marcada transformación antrópica del ámbito y ausencia de factores naturales o patrimoniales limitantes de la actividad industrial, parecen aconsejar no establecer medidas correctoras de tipo ambiental.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

A los efectos de la mejor integración de esta ámbito industrial en un entorno donde existe un núcleo residencial próximo y donde predominan las actividades agrícolas la ordenación deberá formalizar su funcionamiento autónomo y aislamiento con disposición de los corredores paisajísticos en su borde.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

Las dificultades para encontrar suelos aptos en la comarca que respondan a los requerimientos funcionales de la actividad industrial y que sean compatibles con las actividades del entorno justifican la conveniencia de que la función de este ámbito sea albergar todas aquellas instalaciones que den respuesta a las necesidades de abastecimiento y producción de la comarca, por lo que se descarta su especialización. Los usos dotacionales se dispondrán en la banda paralela al camino de acceso.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Se puede acceder por la TF-5, (punto kilométrico 47), y enlazar con el área industrial a través de la vía de accesos a La Guancha. Los accesos a esta zona están en buen estado y no se observan dificultades de incompatibilidad para soportar tráfico pesado.

CONDICIONES DOTACIONALES

Esta localización constituirá la nueva oferta de suelo industrial convencional para servir a las necesidades de futuro de la comarca, ya que el posible polígono de Buenavista se ha asociado a la demanda de actividades específicas de la Isla Baja y el polígono de Las Almenas está colmatado. En consecuencia, de ampliarse y convertirse en polígono comarcal, se deberán disponer aquí todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales en todo el ámbito comarcal.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

La alternativa se apoya en la ampliación del polígono de la Yegua, cuya urbanización se encuentra planificada pendiente de ejecución, por lo que no se requieren acciones de rehabilitación y requalificación.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de La Guancha, se propone, en el caso de que este Plan Territorial incorporara definitivamente el ámbito a la red insular de polígonos industriales estratégicos de carácter comarcal la redelimitación incorporando la ampliación propuesta, la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable sectorizado y la calificación como industrial.

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 forma parte de una de las ocho alternativas se estará a lo definido en el sistema de gestión propuesto para aquella.