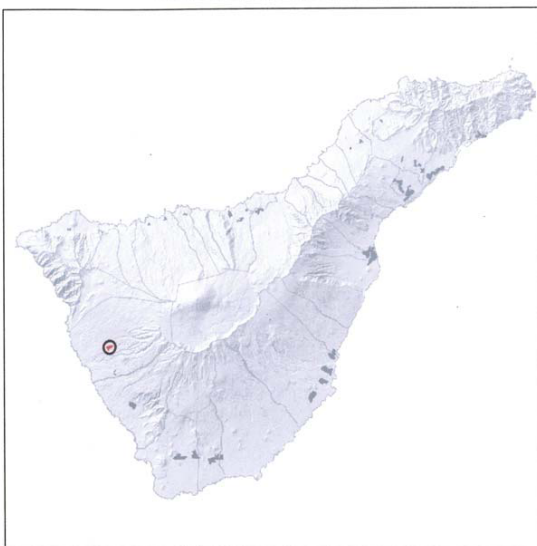


MUNICIPIO: GUÍA DE ISORA

COMARCA: SUROESTE

SUPERFICIE: 28 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía Ámbitos supramunicipales propuestos Áreas industriales existentes

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

La importancia de este emplazamiento radica en la necesidad de disponer de, al menos, un polígono en la comarca Suroeste para cubrir la demanda interna de suelo industrial en la misma. La existencia de un área industrial semiconsolidada en el entorno próximo al casco urbano de Guía de Isora 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. Situado en contacto directo con la carretera TF-41 (antigua general del Sur) y con el tramo en construcción del corredor insular (TF-1), se desarrolla en terrenos con relieve relativamente accidentado y ocupado tan sólo por usos residenciales suburbanos y algún cultivo en explotación. La proximidad al casco urbano queda algo compensada con el fuerte desnivel que separa los ámbitos residenciales y el industrial que esta localización conlleva. El planeamiento urbanístico municipal categoriza la parte inferior de este ámbito (16%) como área de protección de barranco.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Este ámbito está integrado en todas las alternativas de ordenación (salvo la "cero"), que aquí se proponen, siendo su característica funcional más destacada la limitación de su área de influencia.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Las condiciones clinométricas obligan a disponer un sistema de plataformas ligado a una trama viaria de penetración entre las mismas y una red horizontal de distribución de la accesibilidad.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

El marcado escarpe localizado a lo largo de su límite Norte impide la conexión viaria con las áreas residenciales anexas. Esta circunstancia resulta en este caso favorable para aprovechar este accidente como barrera contra los impactos que pudieran producirse desde el uso industrial.

MEDIDAS CORRECTORA PAISAJÍSTICAS

El tratamiento obligado de la ladera asociada al escarpe anterior y la existencia de un espacio con protección al Sur del emplazamiento exigen establecer determinaciones específicas para la integración de ambos elementos en el paisaje final de la actuación.

MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALES

La proximidad a las áreas residenciales en el límite Sur del casco urbano, junto con la ocupación de un espacio de protección de barranco que deberá integrarse armónicamente en la estructura de ordenación, constituyen los riesgos principales de afecciones medioambientales. Plantear estudios para evitar afecciones con los corredores y áreas de regulación homogénea.

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

La proximidad de un polígono (Los Maguenes) especializado en actividades complementarias del puerto de Fonsalía, junto al hecho de ser este emplazamiento comarcal el único de este nivel programado en la comarca Suroeste desaconsejan cualquier restricción, por razones de especialización, en la oferta de suelo industrial en aquella vertiente de la Isla.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

El doble adosamiento de este emplazamiento a infraestructuras viarias de primer orden (Autopista TF-1 y Carretera TF-42), junto a las ventajas de su inmejorable accesibilidad, 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 la única oferta de suelo industrial convencional en la comarca, ya que ya se ha expuesto el polígono de Los Maguenes se ha asociado a la demanda de actividades auxiliares del futuro puerto de Fonsalía, a la vez que el suelo industrial de La Atalaya se encuentra prácticamente colmatado. En consecuencia 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

En el interior del ámbito se encuentran localizadas varias edificaciones de uso industrial, soportadas en una infraestructura urbana de gran precariedad. La integración de estos usos en la ordenación del sector conllevará la rehabilitación integral de la urbanización de bajo nivel hoy existente.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se propone, a los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de Guía de Isora, la sectorización del ámbito delimitado y su clasificación como urbanizable industrial en el caso de que este Plan Territorial lo incorporara definitivamente a la red insular de polígonos industriales comarcales.

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 Guía de Isora forma parte de todas aquellas alternativas resultan ya definidos los diferentes sistemas de gestión de aplicación en cada una de las alternativas.