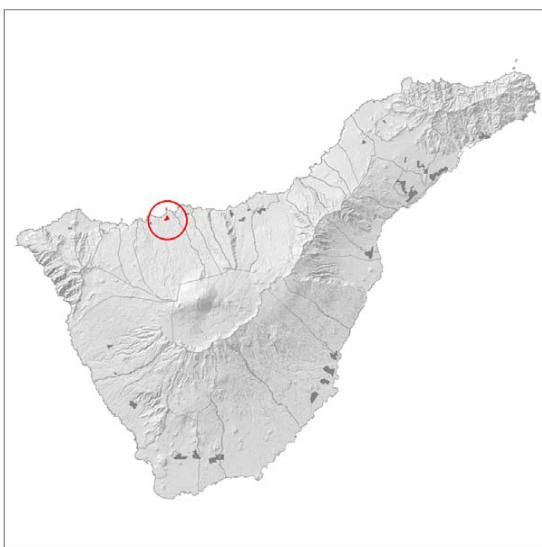


MUNICIPIO: ICOD DE LOS VINOS

COMARCA: YCODEN – DAUTE - ISLA BAJA

SUPERFICIE: 21Has.

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 Barrio de La Mancha, próximo a la ciudad de Icod de los Vinos, en contacto directo con la Variante Norte. La importancia de este emplazamiento radica en la necesidad de ampliar la oferta de suelo industrial en este municipio, al encontrarse Las Almenas actualmente colmatado. La existencia de una zona industrial ya consolidada, cuyo nivel de influencia comarcal es reconocida por el Plan Insular y que cuenta con suelos vacantes hacia el Este, le otorga una clara ventaja para formar parte de cualquier alternativa de ordenación insular que pretenda priorizar las localizaciones que se apoyen en concentrar los futuros crecimientos en torno a los ámbitos existentes.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La propuesta de ampliación de este ámbito está integrada en las alternativas de ordenación 1, 2B, 3A y 5, siendo su característica funcional más destacada la limitación de su área de influencia a la propia comarca.

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. A su vez, 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 a través del actual polígono de La Almenas

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Sin accidentes geográficos destacados en el interior. Un barranco discurre paralelo a su linde ayudando a fragmentar la ordenación y evitar interferencias con la zona residencial situada a borde de camino en el otro margen.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El tratamiento obligado en plataformas de la ladera, la proximidad a la costa cerca del LIC Acantilado de Los Perros y el barranco que recorre el límite del ámbito al Este, exigen extremar las determinaciones específicas para la integración de los distintos elementos en el paisaje final de la actuación.

La banda de terrenos hacia la C-820 se debe preservar para la implantación de los usos y actividades más blandas, a los efectos de conformar un frente a la carretera en el que se ubican las instalaciones de mayor calidad visual.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Como se ha señalado, la proximidad a las áreas de protección natural en la costa, especialmente el ámbito declarado LIC de Acantilado de Los Perros, junto con el barranco colindante en el margen Este, constituyen los riesgos principales de afecciones medioambientales sobre los que es necesario adoptar medidas de ordenación que minimicen los impactos. A estos efectos, ninguna instalación deberá situarse a una distancia menor de 150 metros al ámbito protegido y garantizarse que durante la ejecución y desarrollo de las obras no se producirán acciones que supongan un riesgo para el suelo, subsuelo, el acuífero y la costa.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

La desconexión entre las tramas viarias industriales y residenciales y la disposición de barreras de protección mediante espacios libres de borde 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 situarse este emplazamiento en la cabecera económica comarcal y la enorme dificultad de buscar otras localizaciones adecuadas a esta actividad, por el alto valor paisajístico y ambiental que domina en gran parte de la misma, desaconsejan cualquier restricción, por razones de especialización, en la oferta de suelo industrial en esta vertiente de la Isla; si bien, la imposibilidad de haberse podido habilitar en la zona un polígono especializado de gestión de residuos obliga a que se reserven dentro del ámbito delimitado unos espacios mínimos que resuelvan la gestión de estos recursos en la comarca.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Si bien los accesos a esta zona están en buen estado y con capacidad de soportar tráficos pesados, el adosamiento de este emplazamiento a infraestructuras viarias de primer orden (C-820 y Variante Norte) el caso de ampliación, del actual polígono conlleva la necesidad de ejecutar los respectivos acondicionamientos de los dispositivos de acceso, tras los correspondientes estudios de tráfico, 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 global en la comarca, ya que el posible polígono de Buenavista se ha asociado a la demanda de actividades específicas del la Isla Baja. En consecuencia; deberán disponerse 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 calidad de acabados no es muy digna pero la propia disposición del viario, con una organización regular formando cuadrícula, con un buen ancho de vía y bien pavimentada, permite la circulación y maniobra de vehículos pesados por el interior de este pequeño polígono. Así mismo, dispone de zonas habilitadas para aparcar, por lo que no se prevén actuaciones especiales de rehabilitación.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se propone, a los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de Icod de los Vinos, la sectorización del ámbito delimitado y su clasificación como 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 forma parte de cuatro de las ocho alternativas se estará a lo definido en los diferentes sistemas de gestión de aplicación para cada una de ellas.