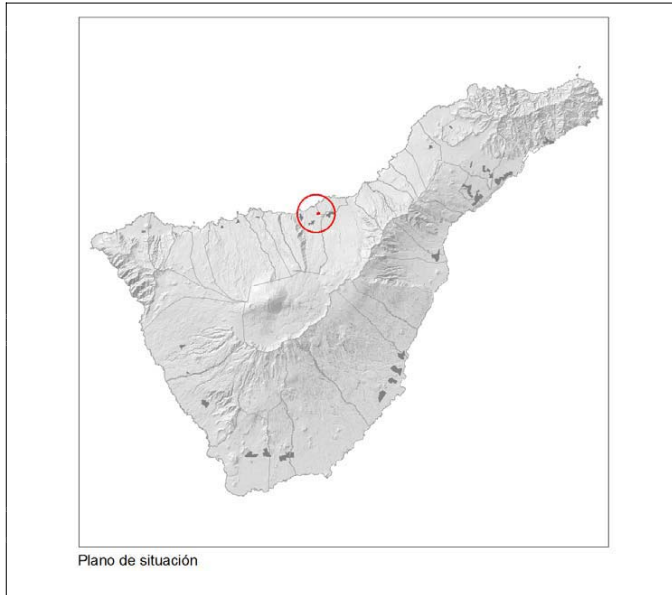


MUNICIPIO: LOS REALEJOS

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

SUPERFICIE: 14 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Este ámbito, situado en el municipio de los Realejos estratégicamente entre las carreteras TF-5 y TF-320, se propone con el objetivo de servir como una de las alternativas complementarias al actual polígono industrial de carácter comarcal de San Jerónimo que se encuentra, prácticamente, colmatado. Potencialmente, es una oportunidad al reunir los requisitos funcionales necesarios para albergar un polígono comarcal de carácter industrial. Si bien, su mayor debilidad es el entorno agrícola circundante que se podría ver afectado así como los núcleos residenciales próximos, con lo que cabría plantearse si no debería preservarse esta reserva estratégica de suelo para otras actividades más compatibles e integrables con el medio circundante

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La propuesta de inclusión de este ámbito está integrada únicamente en la Alternativa 5, dentro de las distintas opciones que se presentan al modelo de ordenación insular, que fija como criterio único reservar, como oportunidades estratégicas de futuro, todos aquellos suelos que tengan la aptitud necesaria para integrarse en la red insular de suelos estratégicos industriales. Su característica funcional más destacada es que se integraría en una red de polígonos en el Valle de la Orotava con una influencia conjunta que se extendería a las comarcas colindantes de la zona Norte: Acentejo e Ycoden-Daute.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Los terrenos tienen un pendiente media del 12% sin grandes accidentes geográficos. El planeamiento deberá prever el control de los desniveles entre las plataformas a los efectos de su adaptación al perfil de las fincas agrícolas del entorno.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

No existen dentro del ámbito accidentes geográficos a destacar que exijan la adopción de medidas específicas de integración.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El planeamiento de desarrollo debe prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el suelo rústico residencial y agrícola colindante. Se debe extremar el tratamiento paisajístico de borde del polígono con relación a los frentes visuales hacia las carreteras que lo circundan: TF-5 y TF-320 de tal forma que la disposición de las actividades minimice los impactos.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado anterior el planeamiento de desarrollo debe prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el suelo rústico residencial y agrícola colindante. En el borde sureste, lindante al corredor, establecer medidas como la disposición de zonas verdes.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Destacan, claramente, los usos agrícolas próximos a que ya se ha hecho referencia en cuanto a las medidas correctoras ambientales a adoptar. La desconexión del tráfico pesado de la trama viaria de las áreas residenciales próximas y la disposición de barreras de protección mediante la disposición de espacios libres puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La función de este ámbito, de ser seleccionada la alternativa 5 que es la única que lo contempla, debe dirigirse a aquellas actividades y usos industriales de carácter ligero, en atención a las características paisajísticas y las actividades que se desarrollan en el entorno.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Es preciso desarrollar la alternativa de enlace viario que atraviesa el ámbito, prevista en el Plan General, que permite ampliar los enlaces necesarios y mejorar la incorporación al Corredor Insular, disminuyendo la presión del tráfico pesado sobre los espacios agrícolas y urbanos residenciales del entorno.

CONDICIONES DOTACIONALES

Esta localización constituirá una oferta de reserva futura de suelo industrial complementaria en la comarca al actual polígono de San Jerónimo, que se encuentra colmatado. De seleccionarse la Alternativa 5, por sus características y localización, se considerará este ámbito, junto con el de Los Príncipes, con carácter prioritario para la implantación de todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales que se generen en el futuro en todo el ámbito comarcal.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recalificación funcional.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de Los Realejos, 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 reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable sectorizado y la calificación como industrial de los terrenos comprendidos dentro del ámbito delimitado.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se estará a lo dispuesto en materia de sistemas de gestión de aplicación para la Alternativa nº 5 de modelos ordenación, por ser la única que incorpora este ámbito. La estructura de la propiedad, poco fragmentada, facilita el desarrollo de la gestión, tanto desde la iniciativa privada como si fuera preciso el desarrollo desde la intervención pública.