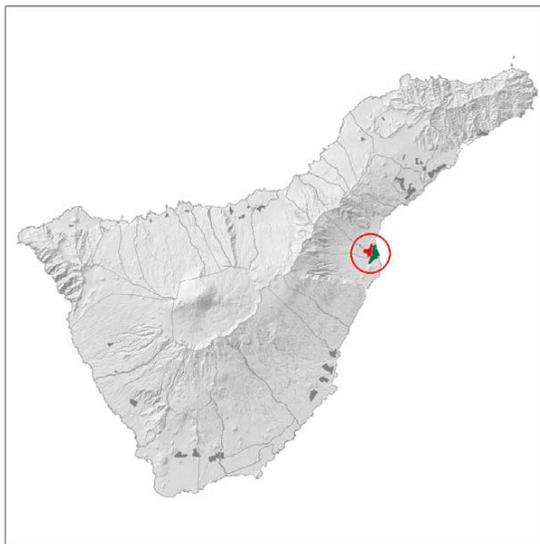


MUNICIPIO: ARAFO-CANDELARIA

COMARCA: VALLE DE GÜÍMAR

SUPERFICIE: 115 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Políg. insulares
 Políg. comerciales potenciales
 Usos agrícolas
 Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Territorialmente se configura como una ampliación del Polígono Insular sobre terrenos situados aguas arriba de la Autopista TF-1. En este ámbito se integran los sectores urbanizables industriales de El Carretón, ya urbanizado (Arafo) y los de Lomo de Caballo e Iserse, en Candelaria. La superficie restante corresponde a suelos rústicos agrarios, escasamente cultivados, con pendientes medias inferiores al 10%. El ámbito se encuentra atravesado en dirección Oeste-Este por el cauce público del Barranco de Risco Tierra, que deberá integrarse como suelo a preservar en el desarrollo de este sector. De manera análoga, el Barranco de Samarines deslinda entre sí en su curso los dos sectores localizados en el municipio de Candelaria.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Las Alternativas 1 y 2 incluyen esta delimitación, que pudiera considerarse como una extensión del polígono consolidado "Valle de Güímar". Su zona de influencia, junto con la propia comarca del Valle, cubre las escasas demandas de la Comarca Sureste y, parcialmente, el Área Metropolitana.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

La favorable orografía de los terrenos que conforman este Sector no representa ninguna dificultad añadida para la correcta integración de una trama urbana convencional. Tan sólo las modificaciones del terreno natural generada por las extracciones de áridos en algunas áreas localizadas y el cauce del Barranco de Risco Tierra exigirán algunas medidas específicas en las propuestas de ordenación.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

El citado Barranco de Risco Tierra representa un accidente geográfico de cierta consideración. Su carácter de dominio público hidráulico exige preservar estos terrenos del proceso urbanizador, por lo que se mantendrán en cualquier caso como libres de carácter público dentro en la asignación de usos en la ordenación pormenorizada de este emplazamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El frente de Autopista y el límite Norte del área, coincidente con la Carretera TF-28, deberán ser objeto de especial tratamiento, al transformarse en el nuevo paisaje desde estas dos carreteras sobre las que se configurarán las fachadas principales del sector a desarrollar. Minimización de los efectos de los impactos visuales sobre los sectores costeros.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Los cauces del Barranco de Risco Tierra y de Samarines (A.R.H.) deberán preservarse de cualquier tipo de ocupación, a la vez que los usos a localizar en la proximidad de sus márgenes deberán asignarse desde el criterio de la minimización de impactos sobre este espacio público. Especial cuidado con los efectos de contaminación sobre el litoral. Consideraciones específicas para los corredores que atraviesan el polígono. Precaución con los sectores cercanos al Bien de Interés Cultural del Camino del Socorro. Efectuar estudios en aquellos lugares que puedan albergar vegetación de interés.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

El área delimitada se encuentra situada entre zonas de cultivos, en general, abancalados, con edificaciones residenciales aisladas y dispersas. No obstante, en su delimitación se encierran tres polígonos industriales de nivel municipal: El Carretón (Arafo) ya urbanizado y los de Lomo del Caballo e Iserse (Candelaria), clasificados industriales en el Planeamiento municipal. La integración de las tramas urbanas de estos suelos en la ordenación de este emplazamiento será un condicionante obligado en el desarrollo del nuevo polígono comarcal propuesto.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La proximidad casi inmediata del actual Polígono Industrial "Valle de Güímar" aconseja aplicar la tipología de la estructura parcelaria y de usos asignados en este sector al de la nueva implantación. La experiencia acumulada durante los treinta años de su desarrollo ha demostrado su adecuación a las demandas generales en su zona de influencia.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Tan sólo la posible canalización parcial del Barranco de Risco Tierra podría considerarse una infraestructura singular dentro del proceso de urbanización del nuevo sector.

CONDICIONES DOTACIONALES

La amplitud de su zona de influencia exigirá realizar un análisis global de las demandas dotacionales previsibles con sus aspectos cualitativos y cuantitativos. Sería también aquí de aplicación lo señalado en cuanto a la explotación de la experiencia aportada por el desarrollo del Polígono consolidado.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

La construcción muy reciente de la infraestructura urbana del Polígono del Carretón (único preexistente) no hace necesaria ninguna intervención específica en los aspectos aquí señalados.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En caso de que en la implementación de las determinaciones del Plan Territorial se desarrollase alguna de las alternativas (1 y 2) en las que este emplazamiento se incluye, se clasificaría como suelo urbanizable con la calificación genérica de uso industrial.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

En el modelo de ordenación correspondiente a la Alternativa 2b se propone aplicar un sistema de gestión pública en el desarrollo del polígono resultante, al igual que se ha producido en la gestión del Polígono "Valle de Güímar" a que se ha hecho ya referencia.