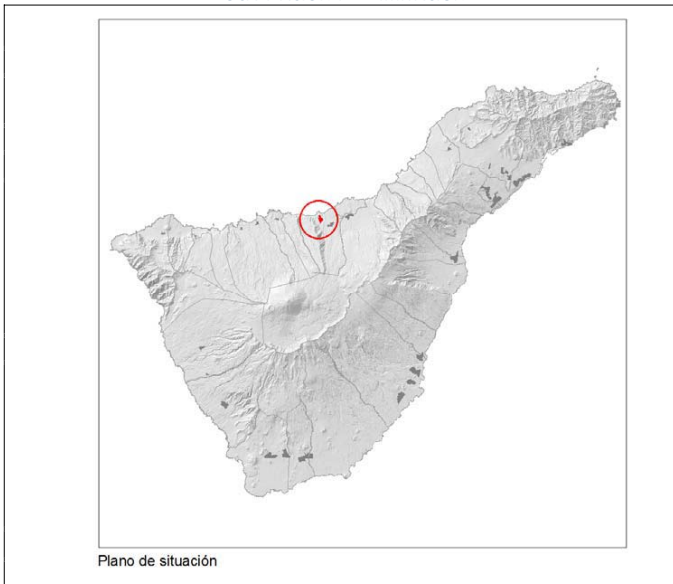


MUNICIPIO: LOS REALEJOS

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

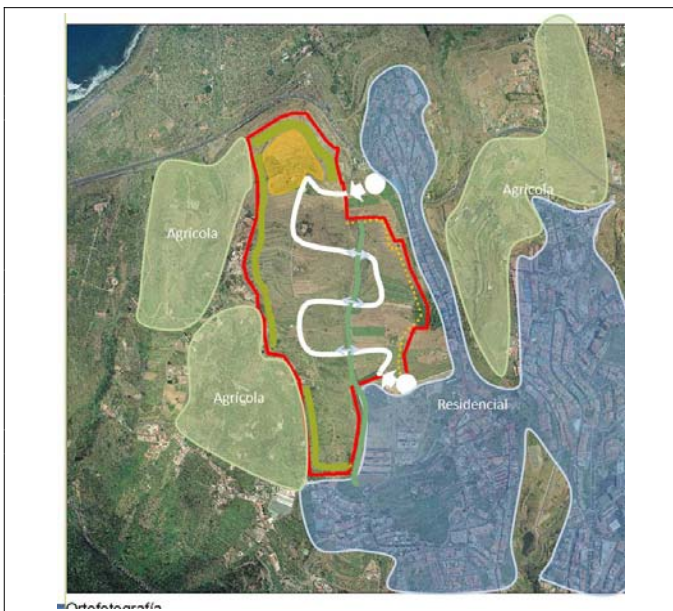
SUPERFICIE: 41 Has

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

En el municipio de los Realejos, en la zona de Los Príncipes. Este ámbito 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 clara al reunir los requisitos funcionales necesarios para albergar un polígono comarcal de carácter industrial. Si bien, su mayor debilidad es la calidad paisajística del entorno que se podría ver afectado así como los núcleos residenciales próximos, con lo que cabría plantearse si no debería preservarse esta reserva estratégica 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 de actuación industrial 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

Las condiciones clinométricas, (pendiente media entorno al 10%), hacen que se pueda valorar el ámbito con aptitud suficiente para desarrollar la actividad industrial, en especial en atención a las fuertes pendientes que presenta esta zona de la isla y la dificultad de contar con ámbitos de esta magnitud superficial con mejores condiciones. En cualquier caso, sería preciso preparar las plataformas necesarias en el sentido de la menor pendiente y evitar que los saltos entre ellas produzcan excesivos desniveles que alteren la armonía del paisaje circundante.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Sin accidentes geográficos destacados en su interior, a excepción de un barranquillo que lo recorre en sentido longitudinal de Norte a Sur y cuyo cauce se debe integrar en la red de corredores paisajísticos y cruzar en determinados puntos para posibilitar la conexión de la ordenación de ambos márgenes.

MEDIDAS CORRECTORA PAISAJÍSTICAS

Las amplias visuales desde las que se divisa el ámbito hacen que desde el planeamiento de desarrollo se deban prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el suelo rústico agrícola colindante. Se debe extremar el tratamiento paisajístico de borde del polígono con relación a los frentes visuales hacia la TF-5 y hacia la carretera 414 de San Marcos, de tal forma que la disposición de las actividades minimice los impactos.

MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALES

Se debe incorporar el barranco como corredor paisajístico preservando su cauce. Estudiar posibles afecciones a la zona costera.

Se debe hacer un estudio de la posible afección que provoca el tráfico de vehículos pesados sobre el tráfico residencial que circula entre los núcleos de San Vicente y Realejo Bajo y adoptar las medidas minimizadoras precisas.

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 puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día. El frente 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 de mayor calidad visual.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La función de este ámbito, de ser seleccionada la alternativa 5, debe dirigirse a aquellas actividades y usos industriales de carácter ligero, en atención a las características paisajísticas y las actividades del entorno.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Es preciso estudiar alternativas para ampliar los enlaces necesarios y mejorar la incorporación al corredor insular, debido al gran desnivel existente entre la cota de los terrenos y la TF-5 y su obligado soterramiento para atravesar la loma en la que se asienta el barrio de San Vicente.

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 con carácter prioritario, junto con la Zamora, para la implantación de todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales que se demanden en el futuro, en todo el ámbito comarcal.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

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

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el caso de que este Plan Territorial incorporara definitivamente el ámbito a la red insular de polígonos industriales estratégicos de carácter comarcal, a los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de Los Realejos, se propone: la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable sectorizado y la calificación como industrial dentro del ámbito delimitado.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La estructura de la propiedad poco fragmentada facilitaría el desarrollo de su gestión tanto desde la iniciativa privada como para la intervención pública. Dentro de los distintos modelos de ordenación y gestión a nivel insular que se presentan, se estará a lo previsto para el desarrollo de la ejecución y gestión de la Alternativa de modelo 5.