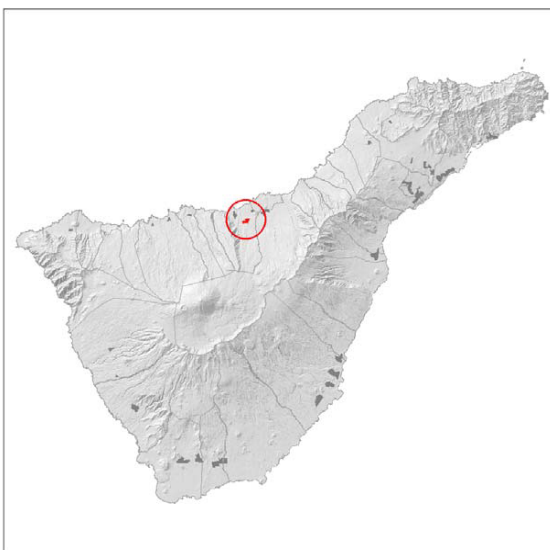


MUNICIPIO: LOS REALEJOS

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

SUPERFICIE: 39 Has.

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 surge 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. Se delimita apoyándose en las dos zonas industriales existentes en Los Realejos: San Benito y La Gañanía y se propone su reconversión y ampliación de ámbito carácter local a comarcal. Esta alternativa es coherente con todos aquellos modelos de ordenación de la actividad a nivel insular cuyo criterio prioritario para la elección de los ámbitos es conformar los nuevos polígonos comarcales en torno a ámbitos industriales existentes.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La propuesta de inclusión de este ámbito está integrada en las alternativas 1, 2A,2B, 4 y 5, dentro de las distintas opciones que se presentan al modelo de ordenación insular. Su característica funcional más destacada es que su área de influencia superaría la propia comarca y se extendería al resto de las comarcas de la vertiente Norte: Acentejo e Ycoden-Daute.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Las condiciones clinométricas, con una pendiente media entorno al 15%, hacen que se pueda valorar el ámbito con aptitud muy ajustada para desarrollar la actividad industrial, por lo que, en cualquier caso, sería preciso preparar las plataformas necesarias en el sentido de la menor pendiente y sus conexiones a fin de evitar que los saltos entre ellas produzcan excesivos desniveles e impactos.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Los cauces de los dos barrancos que fragmentan el ámbito, en sentido Norte – Sur, deben integrarse como corredores paisajísticos. La conexión de los márgenes, dada su fuerte profundidad, debe realizarse en la zona inferior del ámbito.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El planeamiento de desarrollo debe prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el suelo residencial y el suelo rústico agrícola colindante. Se debe extremar el tratamiento paisajístico de borde del polígono con relación a los frentes visuales hacia las carreteras que lo circundan: TF324 y Carretera de San Benito a La Zamora, de tal forma que la disposición de las actividades minimice los impactos.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Como medida correctora ambiental se debe respetar la medida, ya señalada, de incorporar el barranco como corredor paisajístico preservando su cauce. 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 Realejo Alto y la Zamora y adoptar las medidas precisas. Estudiar posibles interferencias con las áreas de regulación homogénea.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Destacan, claramente, los usos residenciales 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 y la previsión de barreras de protección mediante la disposición de espacios libres en las zonas de contacto puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día. El frente hacia el Realejo Alto se debe preservar para la implantación de los usos y actividades más ligeras y con una imagen más urbana.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

Las dificultades para encontrar suelos aptos en la comarca que respondan a los requerimientos funcionales de la actividad industrial y que sean compatibles con las actividades del entorno dirigen a que la función de este ámbito sea suficientemente amplia para albergar todas aquellas instalaciones que den respuesta a las necesidades de abastecimiento y producción de la comarca, por lo que se descarta su especialización.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Es preciso desarrollar las alternativas planteadas en el Plan General que permitan ampliar los enlaces necesarios y mejorar la incorporación al corredor insular disminuyendo la presión del tráfico pesado sobre los espacios 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 agotado. En consecuencia, se deberán disponer en el ámbito de todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales en todo el ámbito comarcal que se demanden en el futuro.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Se trata de un polígono que se desarrolla apoyándose en otro existente, que está todavía en proceso de urbanización por lo que no demanda acciones de rehabilitación y requalificación infraestructural.

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 situados dentro del ámbito delimitado.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se estará a lo previsto, en materia de sistemas de gestión de aplicación, para cada una de las distintas alternativas de modelos ordenación en que se incorpora este ámbito. La estructura de la propiedad muy fragmentada dificulta el desarrollo de la gestión desde una iniciativa privada pura por lo que se deberá prever fórmulas para incentivar el desarrollo desde la intervención pública