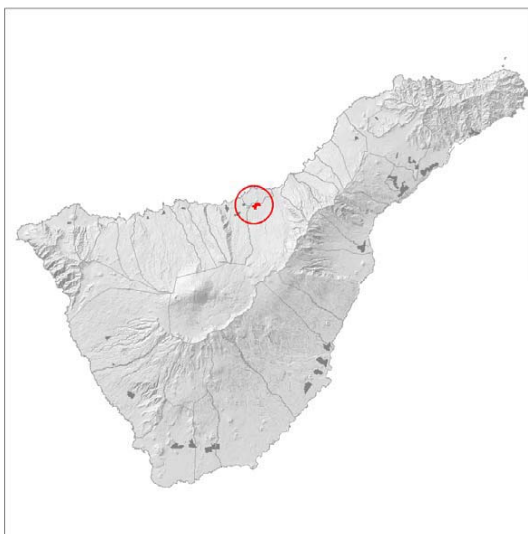


MUNICIPIO: LA OROTAVA

COMARCA: VALLE DE LA OROTAVA

SUPERFICIE: 62 Has.

**LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN**



Plano de situación

**ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN**



Ortofotografía  
 Polígonos comarcales potenciales  Áreas industriales inventariadas

**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:**

Próximo al núcleo residencial de La Vera y a escasos kilómetros de las ciudades de El Puerto de la Cruz, La Orotava y Los Realejos. Esta alternativa se apoya en la propuesta de ampliación del polígono terciario-industrial de San Jerónimo que tiene, actualmente, su capacidad de reserva suelo industrial agotada. Esta alternativa es coherente con todos aquellos modelos de ordenación de la actividad cuyo criterio prioritario, para la elección de los ámbitos, es conformar los nuevos polígonos comarcales en torno a zonas industriales existentes.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Condiciones e Instrucciones**

**ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL**

La propuesta de inclusión de este ámbito está integrada en las alternativas 3, 3B 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 12%, hacen que se pueda valorar el ámbito con aptitud moderada para desarrollar la actividad industrial. El planeamiento deberá contemplar la preparación de las plataformas necesarias para desarrollar la urbanización en el sentido de la menor pendiente y compatibilizar sus conexiones a la red viaria troncal, a fin de evitar que los saltos entre ellas produzcan excesivos desniveles e impactos.

**INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS**

No existen accidentes geográficos destacados que hayan de integrarse que interfieran en la ampliación propuesta, al situarse el cauce del barranco que atraviesa el área dentro de la zona ya consolidada por la urbanización.

**MEDIDAS CORRECTORA PAISAJÍSTICAS**

El planeamiento de desarrollo debe 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 planificar la disposición de las actividades en bandas por usos de forma que se minimicen los impactos.

**MEDIDAS CORRECTORA AMBIENTALES**

Como medida correctora ambiental, se debe respetar las condiciones ya señaladas en relación con las medidas correctoras paisajísticas, respecto al área de regulación homogénea del barranco. Se debe hacer un estudio de la posible afección que provoca el aumento de tráfico de vehículos pesados sobre los actuales nudos de enlace y adoptar las medidas precisas para su adecuación.

**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 disposición de barreras de protección mediante el diseño de espacios libres de borde puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día. El frente hacia la TF-5 y la avenida central debe preservarse para la implantación de los usos y actividades más ligeras y de 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 la ampliación de este ámbito haya de ser suficiente 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**

El adosamiento de este emplazamiento a la TF-5, conlleva la necesidad de ejecutar los respectivos dispositivos de acceso de acuerdo con las exigencias normativas en vigor en materia de carreteras supramunicipales. El problema principal es la saturación que presentan los encajes de acceso y salida de La Vera y San Nicolás, por lo que es imprescindible arbitrar las medidas necesarias para que la ampliación del polígono no implique una mayor congestión de estos puntos.

**CONDICIONES DOTACIONALES**

Se deberán disponer en el ámbito con todas aquellas dotaciones derivadas de la demanda de apoyo a los usos industriales en todo el ámbito comarcal que se demanden en el futuro. En estos momentos cuenta con servicio de estación de servicios, transporte colectivo y gestión de residuos.

**DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

Se trata de un polígono que se desarrolla apoyándose en otro existente, con una urbanización en buen estado y con capacidad para el movimiento de vehículos pesados 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 La Orotava, 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**

Teniendo en cuenta que este ámbito se incorpora en varias de las alternativas de modelos ordenación insular, en caso de selección de alguna de ellas, se estará a lo previsto en la misma en cuanto a sistemas de gestión de aplicación. La estructura de la propiedad, no excesivamente fragmentada, facilita la gestión, tanto desde la iniciativa privada como mediante fórmulas para incentivar el desarrollo desde la intervención pública.