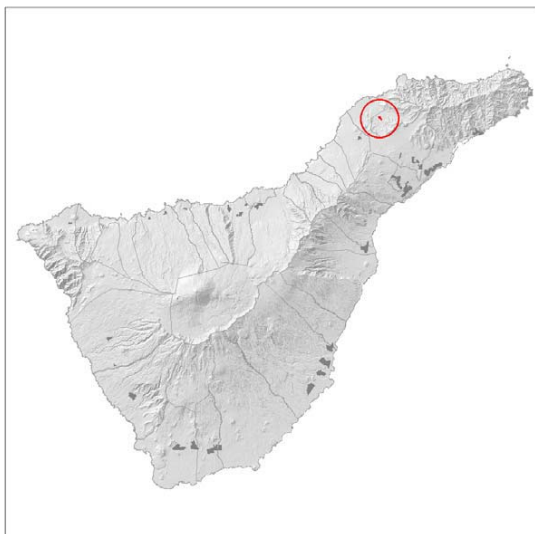


MUNICIPIO: TEGUESTE

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 15 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Ámbito situado cerca del núcleo de El Socorro (Tegueste). Colindante con la carretera insular del Portezuelo a Las Toscas TF-154. El objetivo de esta propuesta se inserta en todas aquellas alternativas que apuestan por crear un área especializada para concentrar la actividad económica de la industria ligera que actualmente está esparcida por la vertiente norte del área metropolitana y en la que dar el soporte de suelo industrial necesario a la demanda que pueda surgir en el futuro en relación con las actividades agropecuarias de la zona. La disponibilidad de una finca, de estas dimensiones, sin fraccionar la propiedad, en la localización señalada convierten estos suelos en estratégicos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La propuesta de inclusión de este ámbito está integrada en las alternativas: 2A, 2B 3A, 3B y 5, dentro de las distintas opciones que se presentan al modelo de ordenación insular. Por tanto, este ámbito está integrado en todas las alternativas de ordenación (salvo la “cero y la “una”), que aquí se proponen, siendo su característica funcional más destacada la limitación de su área de influencia a los municipios de la Isla Baja: Buenavista, Los Silos y Garachico.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

El planeamiento deberá prever el desarrollo viario estructural de la ordenación en el sentido de la menor pendiente.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Se buscará la integración dentro de la ordenación de la ladera que cruza transversalmente la mitad del ámbito, permitiendo salvar la conectividad de las plataformas en los extremos. Se preservará el cauce del barranco que recorre el límite noroeste del ámbito delimitado. En el límite Sureste se adoptarán las medidas necesarias de transición con el cono de montaña Los Dragos colindante.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El planeamiento de desarrollo debe prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el suelo rústico agrícola y los accidentes geográficos colindantes. Se debe extremar el tratamiento paisajístico de borde del polígono con relación a los frentes visuales hacia las carreteras que lo circundan, 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 agrícola colindante. En el borde NW estudiar el tratamiento ambiental para evitar afecciones al corredor y plantear estudios para evitar posibles afecciones a la vegetación y hábitats.

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. Se reservarán los terrenos necesarios para espacios libres de borde que actúen como corredores paisajísticos de transición. Su previsión puede considerarse un condicionante obligado en cualquier propuesta de ordenación que se formalice en su día.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

En atención a las características paisajísticas y las actividades que se desarrollan en el entorno, la función de este ámbito debe dirigirse a aquellas actividades y usos industriales de carácter ligero y pequeña industria. En especial, se reservará una parte del mismo para actividades que sirvan de apoyo al sector agropecuario y a la demanda industrial específica de la vertiente noroeste del Área Metropolitana.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Se mantendrá la previsión, que se contempla en el Plan General de conexión viaria entre el núcleo de San Gonzalo y la carretera de las Toscas a El Portezuelo (TF-134) a la altura del núcleo de San Luis.

CONDICIONES DOTACIONALES

Esta localización constituirá una oferta de reserva futura de suelo industrial complementaria a los polígonos convencionales de la comarca, de carácter muy diferente por la necesidad de satisfacer demandas muy específicas de esta vertiente y de distinta naturaleza que la del resto del Área Metropolitana.

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 integración del polígono previsto en la revisión del Plan General (en trámite de aprobación inicial) y la ampliación del mismo, con 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

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, sin fragmentar, facilita el desarrollo de la gestión, tanto desde la iniciativa privada como en el caso de que fuera preciso acudir a la intervención pública.