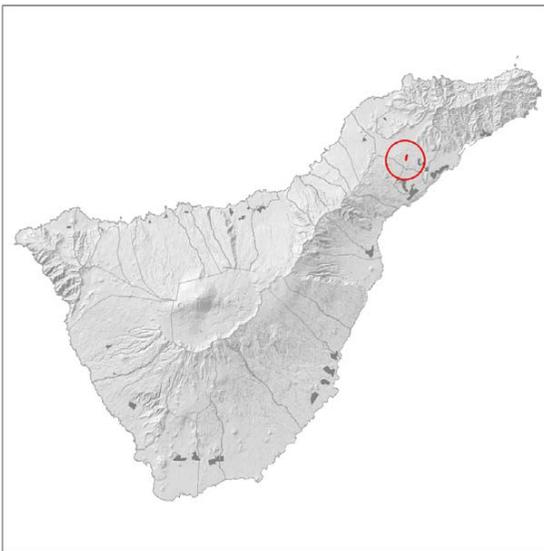


MUNICIPIO: SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 20 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Terrenos de geometría sensiblemente rectangular de 1.000 x 200 metros, adosado por su lado mayor a la Carretera Insular de La Laguna a Llano del Moro, de la que le separa una alineación continua de parcelas de uso residencial, parcialmente ocupada por la edificación. Se trata de suelo agrícola, de suave pendiente, con ligero abanclado actualmente en abandono. En su interior se encuentran una docena de edificaciones aisladas o concentradas en pequeñas agrupaciones, además de un sistema de caminos agrícolas en dirección ortogonal a la citada carretera, resultantes de la antigua estructura de la propiedad, constituida actualmente por unas ochenta parcelas de dimensiones muy heterogéneas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

En consonancia con sus dimensiones, sus condiciones de accesibilidad y situación territorial el área de influencia de este polígono se restringe a la propia comarca metropolitana en la que se encuentra, con alguna incidencia, en todo caso, con la de Acentejo, especialmente por el déficit de localizaciones industriales que la caracteriza.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

La orografía de este sector, de suaves pendientes y gran homogeneidad topográfica facilitan la integración en el relieve de cualquier trama urbana que la ordenación determine.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

No existe en este ámbito ninguna singularidad en su geografía que pueda condicionar las propuestas de ordenación que pudieran plantearse.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El entorno semirrural en el que se localiza este ámbito tiene especial incidencia en la regulación de aquellas determinaciones que puedan afectar significativamente a este paisaje tan característico de la zona en que se ubica. Las limitaciones de altura y las condiciones de borde serán objeto de especial consideración en las propuestas de ordenación a desarrollar, en especial aquellas actuaciones como viarios, taludes, muros de contención, etc.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Aunque no existen en las proximidades del área a ocupar por este emplazamiento terreno de especial valoración ambiental, la presencia inmediata de suelos agrícolas con edificación residencial dispersa deberá considerarse como valor a preservar. Se recomienda el reciclaje de estos suelos o sus utilización en las zonas de ajardinado.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

El adosamiento a la Carretera TF-265 en un frente lineal de 600 metros con edificación residencial interpuesta y la inmediatez de suelos con valores agrarios condicionarán la asignación de usos dentro del sector, especialmente en lo que se refiere a las condiciones de ordenación de borde en todo el perímetro del emplazamiento.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La geografía en planta, tanto en forma como en dimensiones y los condicionantes del entorno aconsejan disponer una estructura parcelaria de pequeñas parcelas sin especialización en cuanto a las actividades permitidas, más que la derivada de la pequeña dimensión a ocupar en cada una de ellas.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

En el proceso de urbanización de este polígono no se prevé la inclusión de ninguna infraestructura de carácter singular.

CONDICIONES DOTACIONALES

El alcance funcional de las potencialidades de este emplazamiento no exige disponer un sistema de equipamientos y dotaciones que sobrepase el de carácter obligatorio por la aplicación de los estándares que la legislación y el planeamiento urbanístico establecen.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Al no existir infraestructuras ni otros elementos urbanos a preservar, no se consideran demandas de intervención en los aspectos aquí señalados.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento municipal establece la clasificación y calificaciones urbanísticas de los suelos que configuran esta delimitación.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

En las alternativas de ordenación insular que en el Avance se propone no se contempla en ningún caso la aplicación de sistemas públicos de gestión para la implantación y desarrollo de este polígono.