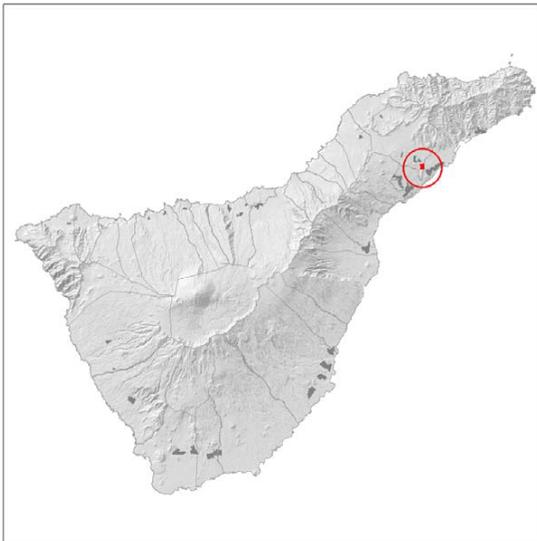


MUNICIPIO: SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 38 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía

Polígonos comerciales potenciales
 Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Zona industrial fuertemente consolidada y muy alto índice de ocupación, adosada a lo largo de 400 metros a la Autopista TF-5 y atravesada por la Carretera TF-194, de La Cuesta a Taco. Está integrado este ámbito en el “corredor” industrial metropolitano, ocupando sensiblemente su centro geométrico. Sus condiciones morfológicas y de posición, junto con el de Los Majuelos, al que está adosado, convierten a esta agrupación en uno de los polos de emplazamiento industrial principales de la Isla, aunque el estado de su infraestructura urbana no está en consonancia con esta categoría funcional.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

El grado de colmatación de este polígono relativiza el concepto de su zona de influencia, dado que su oferta útil es muy reducida, salvo las operaciones de sustitución de actividades que pudieran producirse. Desde estos condicionantes puede considerarse la propia comarca metropolitana como área de influencia de este emplazamiento.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

El grado de consolidación de la urbanización y su plena integración en un área urbana densamente ocupada excluyen el relieve como factor a considerar en cualquier intervención urbanística que haya de producirse.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

En este punto, cabe señalar la misma casuística que lo expuesto en el apartado anterior.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

A lo largo del frente edificado en la línea de contacto con la Autopista TF-5 caben intervenciones de mejora dirigidas a recalificar el marco de paisaje urbano que ofrece hoy este polígono hacia aquella infraestructura. Especial atención a los dos corredores que atraviesan el ámbito en sus sectores noreste y suroeste.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Al tratarse de un suelo urbano regulado por el planeamiento general del municipio de La Laguna, la aplicación estricta de las determinaciones allí contenidas en cuanto a esta clase de medidas resultan de obligado cumplimiento. Tratamientos adecuados de aquellos sectores interesados por la presencia de los dos corredores que afectan al ámbito y al Bien de Interés cultural que se encuentra en su interior (Monumento del Polvorín de Taco).

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Salvo en su frente hacia la Autopista TF-5, todo el perímetro a este emplazamiento limita con suelos urbanos de uso residencial, casi generalizado, fuertemente consolidado, por lo que tan sólo cabe pensar en actuaciones integradoras asociadas a la recalificación de los frentes de edificación industrial que conforman el margen exterior del polígono.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

Por las mismas razones señaladas, cualquier iniciativa de modificación tipológica, tanto del espacio industrial, como de las actividades a desarrollar será función de las intervenciones de sustitución que pudieran producirse.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

No existe ninguna infraestructura de estas características programada, ni que se considere imprescindible para el normal desarrollo de las actividades instaladas. Cabe, no obstante, señalar la conveniencia de mejorar la conectividad transversal en la línea tranviaria mediante la incorporación de un paso inferior para tráfico rodado bajo la misma.

CONDICIONES DOTACIONALES

No se consideran demandas de dotaciones y equipamientos más allá de las reglamentadas desde la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

En el Inventario de Áreas Industriales elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife, se detallan las condiciones actuales de la urbanización y las necesidades de intervención necesarias en el sentido que aquí se señala.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna determina pormenorizadamente las clases de suelo asignada a todos los espacios incluidos en esta delimitación.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Con ninguna de las alternativas de modelo de ordenación propuestas en este documento de AVANCE se propone la aplicación de sistemas de gestión pública en las acciones a realizar en este polígono.