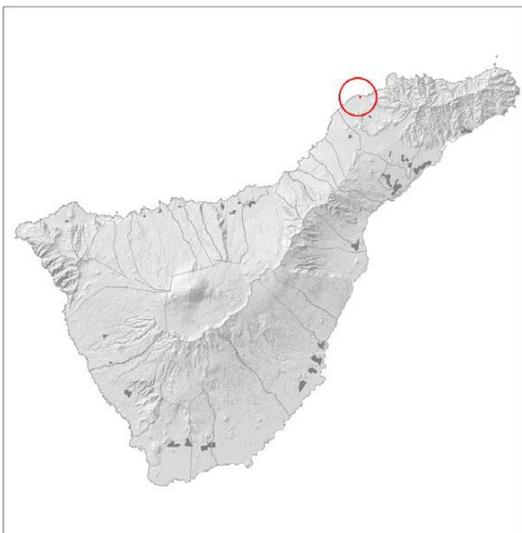


MUNICIPIO: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 6 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 próximo al núcleo costero de Jover, en el litoral norte de La Laguna que ocupa parte de un área degradada por actividades extractivas previas. El objetivo de esta propuesta es la oferta de un suelo capaz de albergar las actividades industriales vinculadas al sector agrario en la vertiente noreste de la Comarca Metropolitana.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Condiciones e Instrucciones**

**ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL**

La propuesta de inclusión de este ámbito está integrada únicamente en la alternativa número 5, (en la que se escoge como criterio prioritario el reservar todas aquellas oportunidades de suelos para actuaciones industriales de nivel comarcal en la isla). La característica funcional más destacada es la limitación de su área de influencia a los núcleos próximos de la costa noreste de la comarca metropolitana: Valle Guerra, Tejina, Tegueste y Bajamar.

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE**

Con una pendiente media del 7 % y sin accidentes destacados en el interior del ámbito no presenta la necesidad de adoptar medidas especiales de integración en el relieve, excepto la limitación por el planeamiento de movimientos de tierras y plataformas en el interior que puedan alterar el perfil costero.

**INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS**

No hay ningún accidente geográfico destacado en el interior del ámbito.

**MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS**

El planeamiento de desarrollo debe prever las instrucciones precisas en materia de integración paisajística, en especial con el litoral costero y los suelos agrícolas colindante. Se debe extremar el tratamiento paisajístico de borde del polígono con relación a los frentes visuales tanto desde el lado tierra como desde el lado mar en la costa, de tal forma que la disposición de las actividades minimice los impactos. Se adoptarán las medidas correctoras precisas que permita la regeneración paisajística los terrenos colindantes al ámbito degradados por actividades extractivas preexistentes.

**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 costero y agrícola colindante. Tratamientos de borde respecto a la vegetación colindante y con respecto a las condiciones ambientales de la costa.

**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 la localización, características paisajísticas y usos que se desarrollan en el entorno, la función de este ámbito debe dirigirse, exclusivamente, a aquellas actividades que sirvan de apoyo al sector agropecuario y a la demanda industrial específica de la vertiente noroeste del área metropolitana.

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES**

Este emplazamiento se encuentra a cierta distancia de infraestructuras viarias de primer orden, siendo la TF-13 y TF-145, las vías principales de acceso a la conurbación Santa Cruz-La Laguna, corredor insular y puertos y aeropuertos. La TF-161 y la TF-16, ejes paralelos a la costa, son las conexiones principales del ámbito con el área de influencia funcional. A partir de estos ejes se estructurará y articulará la accesibilidad al polígono debiendo prever el planeamiento de desarrollo la mejora y ensanche de las vías de conexión transversales.

**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 RECALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

Se trata de un polígono de nueva creación por lo que no exige acciones de rehabilitación y recalificación funcional

**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

En el caso de que este Plan Territorial incorporara definitivamente el ámbito a la red insular de polígonos industriales estratégicos de carácter comarcal, a los efectos de adaptar las determinaciones del planeamiento general de La Laguna, se propone: 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 exclusivamente en la alternativa número 5 de modelos ordenación insular, en caso de selección, se estará a lo previsto en la misma en cuanto a sistemas de gestión de aplicación.