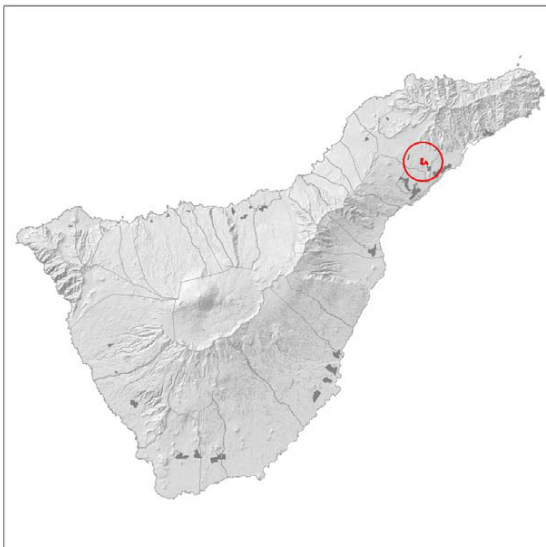


MUNICIPIO: SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 64 Has.

**LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN**



Plano de situación

**ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN**



Ortofotografía

Polígonos comarcales potenciales    Áreas industriales inventariadas

**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:**

Se trata de uno de los polígonos con clara función estructurante en el “corredor industrial” anexo a la TF-5, en el Área Metropolitana. Está configurado por dos áreas de análoga dimensión diferenciadas por los usos que las ocupan, a saber: el Parque Comercial de Los Majuelos, con alta densidad de grandes superficies comerciales y el área industrial propiamente dicha, con plena ocupación por usos industriales convencionales.

Las ventajas de posición con respecto a las zonas de demanda y sus condiciones de dimensión y accesibilidad lo sitúan claramente en lugar preferente entre los polígonos comarcales de la Isla. Su urbanización puede considerarse como manifiestamente mejorable en cuanto a su diseño y estado de conservación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

**Condiciones e Instrucciones**

**ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL**

La zona de influencia de este polígono viene marcada por las actividades, localizadas en gran parte de su delimitación, que lo caracterizan como “parque empresarial”. Esta particularidad permite considerar su incidencia supracomarcal, extendida, al menos al Norte y Sureste de la Isla.

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE**

Al tratarse de un emplazamiento fuertemente consolidado e integrado en un entorno urbano con alta ocupación, no cabe considerar su orografía como factor a incidir en las actuaciones de reordenación que pudieran acometerse.

**INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS**

Cabe señalar en este punto las mismas consideraciones ya expuestas en cuanto al relieve de esta localización.

**MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS**

La incidencia sobre el paisaje urbano visualizado desde la Autopista del Norte TF-5, a la que da frente este polígono, aconseja el tratamiento de esta fachada edificada con el fin de cualificar sus aspectos paisajísticos en los 600 metros de longitud de contacto directo con aquélla. Adecuado tratamiento del paisaje en las inmediaciones del corredor en el sector suroeste del ámbito.

**MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES**

Las intervenciones de carácter ambiental que pudiesen ser de aplicación en el polígono serán las que en ese sentido determine el planeamiento urbanístico municipal en su normativa reguladora. Especial atención al corredor que afecta al ámbito en su margen suroeste, por las posibles interferencias que se puedan producir.

**INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO**

La práctica totalidad del perímetro de este sector que no limita con la Autopista se desarrolla en contacto directo con áreas residenciales densamente edificadas, en las que cualquier acción integradora estaría relacionada con el viario de deslinde de sendos usos, industrial y residencial.

**TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN**

El carácter de Parque Empresarial del subámbito a que se ha hecho referencia responde a características tipológicas específicas, adecuadas para este uso, mientras que el área restante, igualmente consolidada, sólo podría alterar su actual tipología mediante intervenciones de sustitución, que se consideran escasamente probables.

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES**

No existe ninguna infraestructura de dichas características interior a la delimitación de este área.

No obstante, es manifiesto, que la capacidad o nivel del servicio de enlace más próximo en la Autopista TF-5 resulta ya insuficiente frente a las demandas generadas por el ya citado Parque Empresarial.

**CONDICIONES DOTACIONALES**

Las demandas dotacionales del Sector quedarían cubiertas con los equipamientos y dotaciones reglamentariamente establecidos por el planeamiento urbanístico y los estándares normativos de aplicación.

**DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

Las características del diseño y el estado de conservación de la urbanización pueden considerarse adecuados en el área destinada a Parque Empresarial, mientras que en el polígono industrial convencional quedan manifiestas las deficiencias de ambos conceptos según se detalla en el Inventario de áreas industriales elaborado por el Cabildo de Tenerife.

**CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

El Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna establece pormenorizadamente las distintas clases de suelo asignadas en toda el área de esta delimitación.

**CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

En ninguna de las alternativas del modelo de ordenación insular que se proponen en este documento de Avance se considera la aplicación de sistemas de gestión pública en las intervenciones urbanísticas que hayan de implementarse en este emplazamiento.