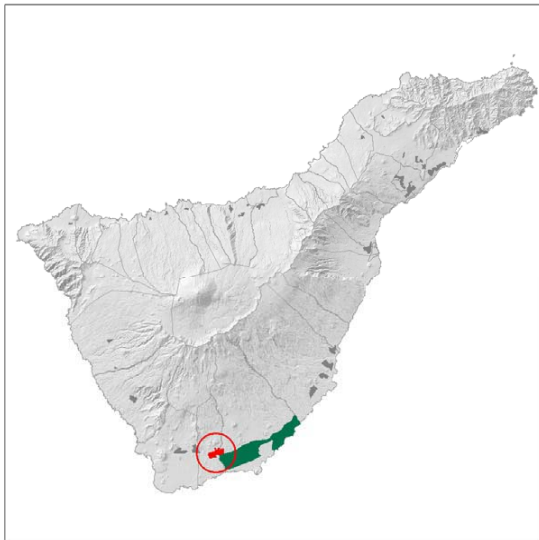


MUNICIPIO: SAN MIGUEL Y GRANADILLA DE ABONA

COMARCA: ABONA

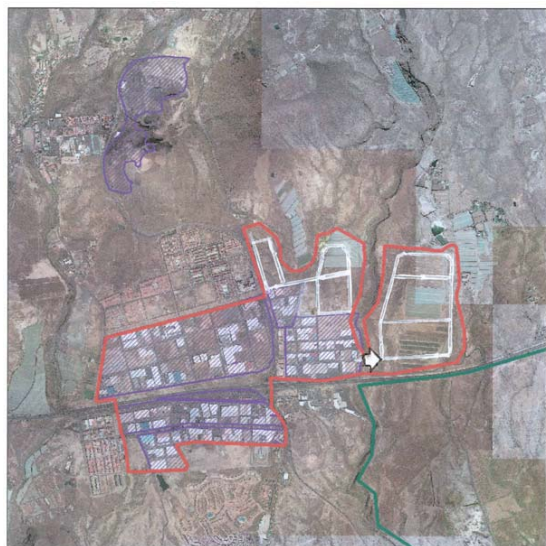
SUPERFICIE: 192 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polig. insulares
 Polig. comarcales potenciales
 Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Este ámbito se configura como ampliación del complejo de suelo industrial conformado por los polígonos de Las Chafiras, Lomo del Camello y Las Andoriñas, situado a caballo de la Autopista TF-1 y de la Carretera TF-65, de San Miguel y Los Abrigos. Este área urbana, fuertemente consolidada, se encuentra bordeada por usos residenciales a excepción de su límite de Naciente, en el que se localizan suelos agrícolas abancalados y en explotación, sobre los que se propone la ampliación citada. En general se trata de terrenos abancalados de escasa pendiente (5/10%) adosados al Sector de Las Andoriñas y separados, por tanto de los suelos urbanos residenciales a que se ha hecho referencia. La estructura de propiedad se caracteriza por un escaso número de parcelas catastrales con una superficie media superior a 7 hectáreas.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

La extensión de estas áreas se relaciona con la función que ejerce este ámbito en cada una de las alternativas en las que se integra, incluyendo las siguientes comarcas en cada una de ellas.
 Alternativa 1: Suroeste y Sureste (sin prioridad)
 Alternativa 2: Suroeste (en menor grado) y Sureste
 Alternativa 3: Sureste y Suroeste (en menor grado)

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La función supracomarcal que este polígono desempeña en dos de las alternativas en las que se integraría supone un factor contrario a su especialización, ya que, con ello limitaría las posibilidades de cubrir las demandas correspondientes a su zona de influencia. En cuanto a su tipología, las determinaciones de ordenación deberán considerar las singularidades de los subámbitos que configuran la delimitación.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Al estar configurado este ámbito por terrenos de topografía homogénea y pendientes medias reducidas no se precisan medidas especiales relacionadas con este apartado.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Sólo se consideran esta categoría de infraestructuras en el caso de que el análisis más preciso de las demandas comarcales a las que sirve, así lo exigieran, como exigencia de usos singulares no previsibles.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Los únicos accidentes significativos que acusa la geomorfología en esta localización ya se han tenido en cuenta como criterio aplicado en su delimitación. De este modo, tanto el cauce del Barranco de Chimbesque, como la montaña del mismo nombre se han excluido del ámbito seleccionado como suelo apto para el uso industrial que aquí se trata.

CONDICIONES DOTACIONALES

El dimensionamiento y diversificación de los usos dotacionales a considerar en la ordenación deberá adecuarse al análisis que resulta de la consideración de la relación funcional del polígono con su zona de influencia en la alternativa en la que se integre.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El condicionante principal en relación con los impactos paisajísticos que pudieran generarse se deriva del carácter de fachada del polígono a lo largo de los 600 metros de frente con la Autopista TF-1. La disposición de los usos y las tipologías edificatorias deberán adecuarse a las exigencias de calidad urbana que esta posición del ámbito conlleva.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Deberá elaborarse un plan específico de recualificación de los tres sectores consolidados (Chafiras, Andoriñas y Llano del Camello) en el que contemplan medidas de homogeneización y de integración funcional, especialmente en los situados aguas arriba de la TF-1.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

La proximidad inmediata de las áreas residenciales que se localizan en la zona superior del Polígono de Llano del Camello debe considerarse como un elemento especialmente restrictivo de las condiciones ambientales que hayan de imponerse entre los criterios de ordenación y regulación de los usos que hayan de aplicarse en el futuro desarrollo del ámbito. Respetar las áreas de regulación homogénea y los corredores. Estudiar posibles afecciones a vegetación y hábitat al norte del espacio.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento general del municipio de San Miguel determinaría, en su caso, la clasificación del nuevo sector como urbanizable sectorizado con la calificación de industrial.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Este emplazamiento tiene la consideración de extensión o ampliación urbana de los sectores, consolidados y con alta ocupación, de Las Andoriñas y Llano del Camello. La correcta integración de las tramas urbanas y de sus infraestructuras asociadas han de ser condición obligada en la ordenación del ámbito en cualquiera de las alternativas en que se incorporase.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Ninguna de las alternativas de modelos de ordenación que se plantean en este documento de Avance incluye la propuesta de gestión público para el desarrollo de este polígono.