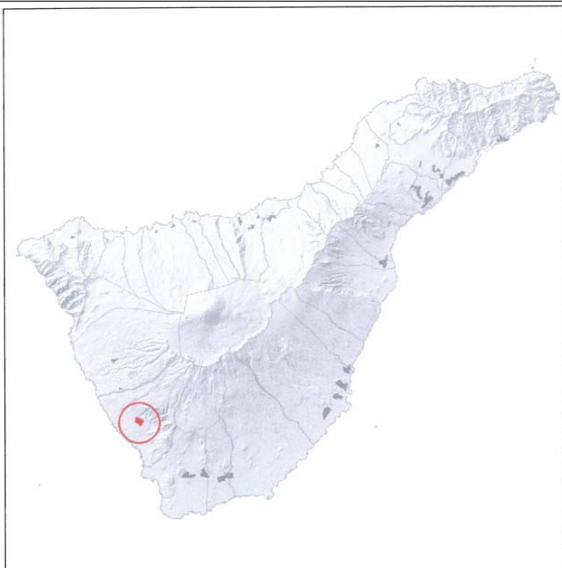


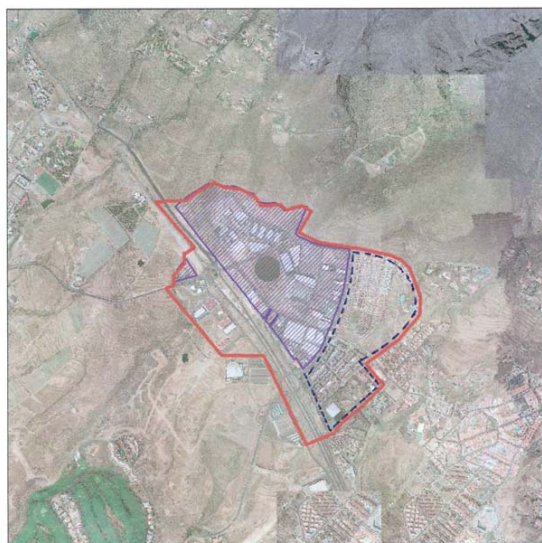
MUNICIPIO: ADEJE
COMARCA: SUROESTE
SUPERFICIE: 85 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comarcales potenciales
 Áreas Industriales inventariadas
 Usos residenciales

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Su localización céntrica en el municipio turístico de Adeje y su alto grado de ocupación hacen de este sector urbanizado con significativa cualificación un importante polo de actividad industrial, pero de muy escasas expectativas para ampliar su oferta de suelo. Una tercera parte de su superficie corresponde a urbanización residencial consolidada y colmatada por la edificación. Todos los terrenos no ocupados que lo circundan gozan de algún tipo de protección desde el planeamiento municipal de Adeje. Su proximidad a la ciudad turística ha permitido resolver las demandas derivadas de esta especificidad, convirtiéndose a su vez en otro impedimento para su posible expansión.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Al tratarse de un polígono comarcal, así categorizado por el PIOT, se reconoce su influencia sobre el global de la propia comarca Suroeste, que lo acoge, y sobre la limitrofe hacia el Sur, esto es: Abona.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

No proceden las referencias a este factor territorial por configurar este ámbito un área de urbanización consolidada con un alto grado de colmatación por la edificación.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

El cauce del Barranco de Las Torres, que atraviesa el ámbito de NE a SO, se encuentra debidamente canalizado, a la vez que se han dispuesto en su entorno inmediato usos de carácter público, tanto rotacionales, como espacios libres (zonas verdes).

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

Ya en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector 10 de Adeje, en el que se inserta este ámbito, se establecieron determinaciones tipológicas de la edificación en cuanto a la adecuación paisajística de los distintos frentes edificatorios en el perímetro del sector.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Las mismas Ordenanzas Reguladoras incorporaban estas medidas, que fueron aplicadas, tanto en el propio Proyecto de Urbanización, como en su desarrollo posterior. Estudiar posibles afecciones a la vegetación y hábitats. Establecer áreas verdes para minimizar efectos sobre los corredores. Delimitar las posibles interferencias con las áreas de regulación homogénea

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

La consideración de este ámbito como un enclave industrial, en cuyo entorno inmediato destacan los usos residenciales, exigió aplicar soluciones de diseño dirigidas a esta integración, especialmente a través de la separación de estos dos usos principales mediante viarios capaces de cumplir la función de barrera entre áreas colindantes.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

La necesidad de cubrir el mayor segmento de demandas en la comarca Suroeste justifica la admisión sin restricciones de todos los usos industriales convencionales. De otro lado, la alta cualificación de la urbanización existente resulta acorde con la vigente normativa en cuanto a las condiciones tipológicas de la edificación.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

La infraestructura hidráulica de encauzamiento del Barranco de Las Torres puede considerarse con este carácter, sin que exista otra que hubiera que resaltar.

CONDICIONES DOTACIONALES

Este polígono cumple sobradamente con todos los estándares exigibles al suelo urbanizable industrial en materia de dotaciones y equipamiento, gran parte de los cuales se encuentran ya desarrollados con un alto grado de calidad como resultado de actuaciones institucionales sobre las parcelas con estos usos asignados.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El buen estado de la urbanización y de sus infraestructuras asociadas no exige acometer ninguna actuación rehabilitadora, que correspondería en este caso al Ayuntamiento de Adeje, que recibió definitivamente aquella sin condiciones al respecto.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de un área de suelo urbano consolidado integrada en el Sector 10 de Adeje, de uso mixto (residencial e industrial).

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El sistema de gestión aplicado en su día en el desarrollo de la urbanización fue el de compensación, que culminó con su recepción por parte del Ayuntamiento de Adeje.