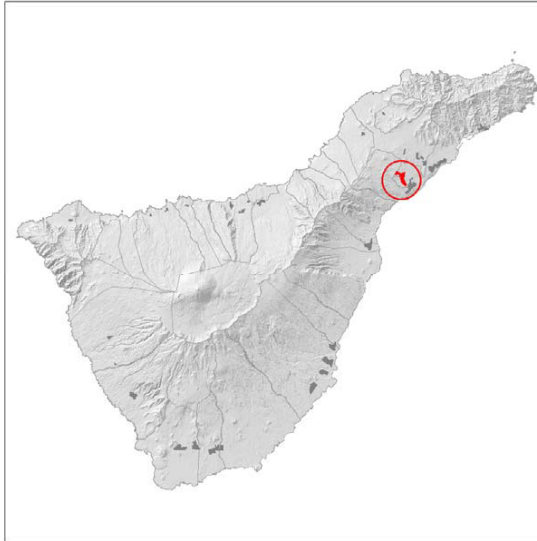


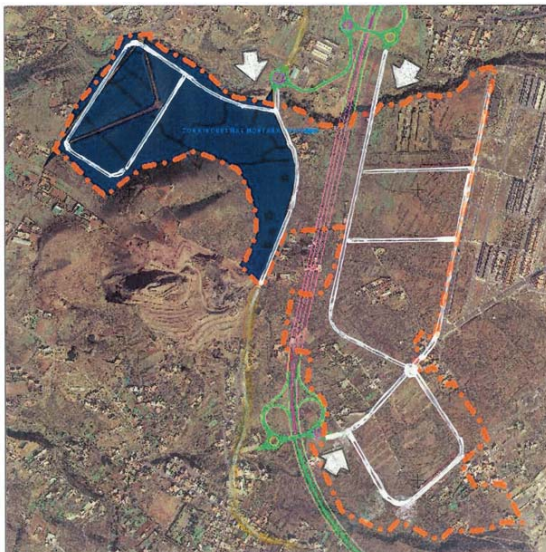
MUNICIPIO: _____
 COMARCA: _____
 SUPERFICIE: _____

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 Polígonos comerciales potenciales Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Esta destacadísima pieza de suelo industrial, localizada en el Área Metropolitana por el PGOU de Santa Cruz, ocupa el vértice Noroccidental de este municipio en su límite con el de El Rosario, junto a sus núcleos de El Sobradillo y Llano del Moro, "a caballo" de la futura Autopista Exterior. Su perímetro Norte bordea el Barranco de La Monja en 600 metros de su recorrido. Desde el punto de vista de la trama urbana se configura como una extensión hacia el Oeste del Polígono de El Rosario, junto al Barrio de La Gallega. Este gran espacio, dominado por la Montaña de Talavera, ofrece un relieve muy poco accidentado y de suave pendiente media se encuentra escasamente ocupado por usos edificatorios, y en el futuro colmatará el desarrollo urbano de la capital entre el citado Polígono y la Autopista Exterior en los alrededores del núcleo del tablero.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
 Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Aunque el carácter prioritariamente logístico de la actividad industrial que se pretende asignar a este polígono lo asocia al puerto de Santa Cruz y Aeropuerto e Tenerife-Norte, es precisamente esta singularidad de usos la que lleva a considerar todo el ámbito insular como su zona de influencia.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Las características orográficas del terreno y su vinculación a los sectores urbanizados e infraestructuras viarias de su entorno, obligan a la adaptación de la ordenación interna de este emplazamiento prioritariamente a las citadas condiciones de borde.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

No existe en el interior del ámbito ninguna singularidad geográfica que incida particularmente en las propuestas de ordenación que se desarrollen en su día.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El carácter urbano de todo el entorno de la delimitación reduce la incidencia en el paisaje del polígono a las fachadas edificatorias que presenta desde ambos márgenes de la futura Autopista Exterior, que atraviesa el Sector de Norte a Sur.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

El carácter de área extractiva que el PIOT otorga a la Montaña de Talavera, único hito natural próximo, elimina cualquier riesgo de afección a la misma. En todo caso, la ordenación deberá considerar la asignación de usos a lo largo de la línea perimetral de contacto directo con usos residenciales consolidados o urbanísticamente programados. Especial atención al área de regulación homogénea que afecta al lugar en el suroeste, así como varios corredores que lo atraviesan en dirección Noroeste-Sureste. Se precisan estudios sobre la vegetación de interés que se localiza en los sectores sureste.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Como ya se ha expuesto, esta localización se encuentra inmersa en un área urbana en la que predomina el uso residencial (El Tablero, La Gallega, El Centenero) en los tres términos municipales con los que limita. La coordinación de las infraestructuras y servicios urbanos y la asignación de tipologías edificatorias acordes con esta posición serán especialmente consideradas en el desarrollo de la ordenación del polígono.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

Las características tipológicas a determinar por el instrumento de ordenación que se desarrolle se establecerán en coherencia con las actividades logísticas que habrán de tener prioridad sobre las industriales (genéricas o convencionales) permitidas en compatibilidad con aquéllas.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

En el supuesto de que los accesos al polígono desde la Autopista Exterior se integren en el enlace a incluir en la construcción de la misma, no es previsible la necesidad de incorporar a la urbanización general ninguna infraestructura de carácter singular.

CONDICIONES DOTACIONALES

Del análisis de las demandas que a nivel insular puedan estar asociadas al desarrollo de las actividades logísticas se concluirán las dotaciones y equipamientos a prever en la ordenación del sector, tanto en lo que se refiere a su cualificación, como su dimensionamiento.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

Al tratarse de un polígono de nueva implantación sin preexistencias de usos industriales en su interior que hubieran de preservarse no son necesarias intervenciones relacionadas con los aspectos aquí señalados.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Ya el planeamiento general urbanístico de Santa Cruz determina las clases de suelo que entrarán.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La alternativa 1a y 2a de modelos de ordenación insular que se proponen en este documento de Avance señalan la aplicación de sistemas de gestión pública para la implantación y desarrollo de este polígono de actividades logísticas.