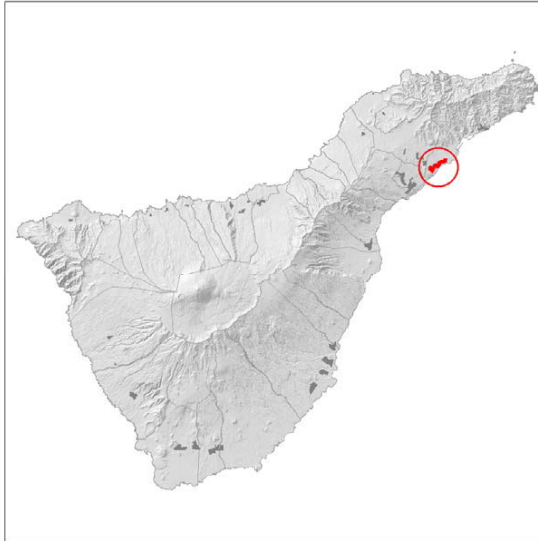


MUNICIPIO: SANTA CRUZ

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 189 Has

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN



Plano de situación

ESQUEMA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN



Ortofotografía
 [Red line] Polígonos comerciales potenciales
 [Blue line] Usos dotacionales
 [Grey hatched] Áreas industriales inventariadas

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS:

Resultante de la agregación de varios sectores industriales fuertemente consolidados, que constituyen una unidad urbana, diferenciada tan sólo por la especialización funcional de la Refinería de Petróleos de CEPESA, que ocupa un tercio de su superficie conjunta, y del mercado de mayoristas en el Sector de Mercatenerife, así como por la presencia del enclave dotacional del Cementerio. Su posición estratégica entre la Autopista TF-5, a la que se adosa en 1 kilómetro de su contorno, el casco urbano capitalino y la costa le otorgan altas expectativas de oportunidad, a pesar de su alto índice de ocupación. Tan sólo algunas propuestas de reconversión del uso del suelo ocupado por la Refinería en el caso del cierre de su actividad limitan esta potencialidad de futuro.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
Condiciones e Instrucciones**

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Las condiciones de situación, tipología y dimensiones de este emplazamiento, configurado por seis sectores de suelo industrial (Refinería, Buenos Aires, Chamberí, Costa Sur, Mercatenerife y Mayorazgo) desarrollados independientemente, permiten considerar como su zona de influencia todo el ámbito insular de Tenerife.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

El grado de consolidación de este complejo industrial conlleva prescindir de los factores orográficos como condicionantes de la ordenación.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

Tan sólo los cauces de barrancos que atraviesan el sector pueden destacarse como elementos singulares de la orografía. Estos son: el Barranco de El Hierro y el de Los Moriscos, ambos canalizados en los sectores de Refinería y El Mayorazgo, respectivamente.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

Este ámbito presenta fachadas a las autopistas TF-1 y TF-5, con frentes de gran desarrollo lineal. El tratamiento ordenancístico de las tipologías edificatorias a lo largo de los mismos deberá considerarse como medida de preservación y mejora de la calidad del paisaje urbano generado. Del mismo modo, buena parte del desarrollo del polígono se ejecuta en el sector costero, sobre un acantilado que aumenta considerablemente su visibilidad.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

Este sector se encuentra adosado al casco urbano residencial de la Ciudad con la única interposición de la Autopista TF-5, con la que limita en un frente de 2,7 kilómetros, a la vez que su delimitación envuelve varios enclaves residenciales.

La atenuación de cualquier impacto sobre estos usos próximos se incluirá entre los objetivos de la regulación de los usos en los instrumentos de ordenación que hayan de desarrollarse. Especial atención a los tres corredores que atraviesan el ámbito, a la costa, por los posibles vertidos indeseados, y en su sector suroeste, el contacto con sectores de vegetación de cierto interés merecen estudios detallados a fin de evitar afecciones a estos hábitats costeros.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

El efecto barrera que ejerce la Autopista TF-5 entre el ámbito industrial y el casco urbano de Santa Cruz reduce las demandas de integración a las medidas paisajísticas y ambientales ya señaladas, a excepción del límite Sur del Sector con el suelo dotacional-residencial que ocupa hoy el acuartelamiento de Hoya Fría. El carácter indicativo que el PGOU de Santa Cruz asigna a esta calificación, conlleva la coordinación con los usos que finalmente resulten definidos desde los instrumentos urbanísticos coincidentes.

TIPOLOGIAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

El alto grado de consolidación urbana de los sectores que configuran este ámbito impide establecer nuevas determinaciones de tipología espacial o de especialización de los usos, salvo en los suelos ocupados actualmente por la Refinería, en donde la ordenación pormenorizada que se desarrollase, con su caso, deberá establecerlas en función de las nuevas actividades que hubieran de sustituir a la actual implantación.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

En este aspecto cabe destacar tan sólo la incorporación en los proyectos de urbanización sectoriales de las infraestructuras de acceso y conectividad con el sistema de autopistas, especialmente, en el caso de la implantación de nuevos usos en el subámbito de la actual refinería de petróleoos.

CONDICIONES DOTACIONALES

La propia configuración de este emplazamiento, como suma de polígonos independientes, obliga a considerar un sistema global de dotaciones compartidas resultantes del análisis conjunto de demandas y de disponibilidades actuales de estos usos complementarios del propiamente industrial.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y REQUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El periodo transcurrido desde la construcción de los distintos sectores de urbanización, los déficits iniciales de diseño y la insuficiente conservación de todos ellos, justifican sobradamente la necesidad de programar y materializar intervenciones de adecuación y mejora de toda la infraestructura urbana hoy en servicio.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento urbanístico de Santa Cruz determina suficientemente las distintas clases de suelo asignadas a cada uno de los sectores sobre los que se estructura este emplazamiento.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

En ninguna de las alternativas de modelo de ordenación propuestas en este documento de Avance se considera la aplicación de sistemas públicos de gestión en el desarrollo de los suelos incluidos en este ámbito.