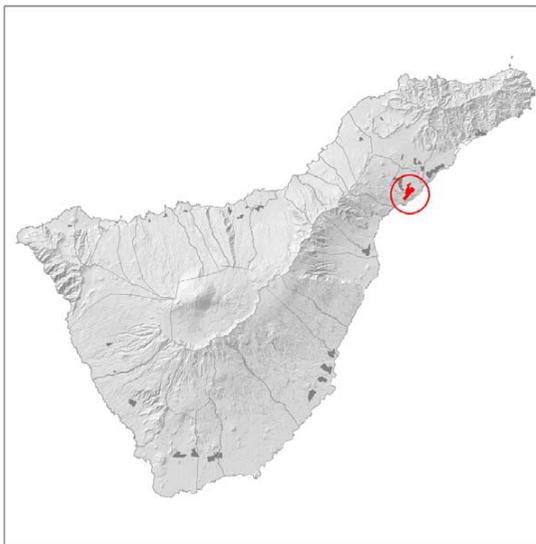


MUNICIPIO: SANTA CRUZ Y EL ROSARIO

COMARCA: ÁREA METROPOLITANA

SUPERFICIE: 160 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 configura este ámbito por la agrupación de varios sectores preexistentes con diferente grado de urbanización y ocupación. Limita por el Naciente con la Autopista del Sur (TF-1) a lo largo de unos 600 metros y se extiende hasta rebasar parcialmente la Carretera TF-28. En él se integran el Polígono de El Chorrillo propiamente dicho, a caballo entre los dos municipios en que se encuentra, y el Parque Tecnológico de Santa Cruz, promovido por el Cabildo Insular de Tenerife y aún sin desarrollar. Se encuentra atravesado de Norte a Sur por la Autopista Exterior recientemente construida, desde la que no tiene acceso directo. Esta infraestructura delimita los dos subámbitos, industrial y tecnológico, por lo que no afecta funcionalmente a ninguno de ambos. El alto índice de ocupación de los sectores consolidados y el carácter singular del área del parque tecnológico reduce la oferta convencional de este ámbito a unas 44 hectáreas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Condiciones e Instrucciones

ÁREAS DE INFLUENCIA FUNCIONAL

Como otros de los polígonos comarcales localizados en el Área Metropolitana, su zona de influencia puede identificarse con el conjunto de las demandas insulares de suelo industrial. En un segundo grado de aproximación puede considerarse que estos emplazamientos cubren principalmente, la oferta generada entre las comarcas de Acentejo y Valle de Güimar, ambas incluidas.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL RELIEVE

Todos los sectores urbanizables que configuran este complejo de polígonos se encuentran clasificados como ordenados, ya integrados en el área urbana industrial que se desarrolla entre los núcleos residenciales de Santa María del Mar y Radazul, por lo que no cabe adoptar medidas ordenancísticas en relación con el aspecto que aquí se trata.

INTEGRACIÓN DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS DESTACADOS

No existe en el interior del emplazamiento ningún accidente geográfico que pueda condicionar singularmente la trama urbana que hubiese de desarrollarse.

MEDIDAS CORRECTORAS PAISAJÍSTICAS

El último de los sectores a desarrollar en el municipio de El Rosario (San Isidro Industrial) limita con el cauce del barranco del mismo nombre y con la Autopista del Sur, TF-1, por lo que será en estos dos frentes donde el instrumento de ordenación que se desarrolle tendrá que atender especialmente a la calidad visual de estas dos fachadas edificatorias. Los sectores de costa cercana deben ser tratados con especial cuidado a fin de evitar afecciones no deseadas.

MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

El Barranco de El Chorrillo, que discurre a lo largo del límite Oeste de esta localización deberá preservarse mediante ordenanzas específicas de carácter ambiental, dirigidas a corregir y aliviar los impactos que pudieran derivarse de la construcción de las infraestructuras urbanas a desarrollar. Redelimitación del ámbito en su contacto con la A.R.H. localizada en el Suroeste. Particular atención a la zona arqueológica de Lomo Gordo. Medidas específicas para los corredores que atraviesan el polígono. Estudios particulares con el fin de no afectar a la vegetación de interés inserta en el sector.

INTEGRACIÓN CON USOS Y ACTIVIDADES EN EL ENTORNO PRÓXIMO

Al tratarse de una gran trama de polígonos adosados sin solución de continuidad, la ordenación pendiente de materializar deberá desarrollarse como una extensión o colmatación de los sectores ya consolidados, emplazados en un entorno urbano con diferencias grados de consolidación, pero siempre ordenados por los respectivos planes generales de Santa Cruz y El Rosario.

TIPOLOGÍAS DE LOS ESPACIOS Y ESPECIALIZACIÓN

Dada la gran extensión y variedad de cada uno de los sectores estructurantes de esta área industrial cabría optar por singularizar las actividades a desarrollar en alguno de ellos, adaptando así las determinaciones de la ordenación a las demandas específicas es que de aquéllas se deriven.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SINGULARES

Tan sólo el tratamiento del cauce del Barranco de Los Pocitos, en el término de Santa Cruz, podría tener la consideración de infraestructura básica, aunque cualquiera que fuese la intervención a llevar a cabo en el mismo deberá adecuarse a los criterios y supervisión del Consejo Insular de Aguas de Tenerife como organismo responsable de su gestión.

CONDICIONES DOTACIONALES

Cabe reiterar en este punto todo lo expuesto anteriormente en relación con las tipologías de espacios y especialización. El sistema mínimo reglamentado de dotaciones podría ser insuficiente si de las singularidades a las que allí se hizo referencia exigieran mayores estándares que los reglamentarios.

DEMANDAS DE REHABILITACIÓN Y RECUALIFICACIÓN INFRAESTRUCTURAL

En el Inventario de Suelo Industrial de Tenerife elaborado por el Cabildo Insular se incluye información exhaustiva sobre el estado de las infraestructuras urbanas en cada uno de los sectores que configuran este emplazamiento. Se concluye así la situación deficitaria en cuanto a terminación y remates, rehabilitación y recualificación dotacional en los sectores de El Pilar, Los Molinos, San Isidro y El Chorrillo-La Campana, localizados todos ellos, en el término municipal del El Rosario.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Como ya se ha señalado, el planeamiento municipal de Santa Cruz y El Rosario desarrolla pormenorizadamente las determinaciones de ordenación de todos los sectores incluidos en este área.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

En ninguna de las alternativas o modelos de ordenación que se proponen en este Avance se sugiere la aplicación de sistema de gestión pública en la promoción y desarrollo de los sectores de referencia.