MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL "PARQUE MARÍTIMO"

PROMOTOR

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ S.A.

REDACTOR

TAUC, S.L.
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA

MARZO 2018

HENRIQUEZ GUIMERA RUBEN - 42054578K

Firmado digitalmente por HENRIQUEZ GUIMERA RUBEN - 42054578K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=42054578K, sn=HENRIQUEZ GUIMERA, givenName=RUBEN, cn=HENRIQUEZ GUIMERA RUBEN - 42054578K
Fecha: 2018.04.26 20:31:02 +01'00'

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

INDICE

1. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL

1.1. MOTIVOS

1.2. ACUERDO DE ENCARGO DE LA REDACCION DE LA MODIFICACION

1.3. TRAMITACIÓN

1.4. ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EXPOSICIÓN PÚBLICA

1.5. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME DE LA DIRECCIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR DE FECHA 29 OCTUBRE DE 2013

1.6. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE NOVIEMBRE DE 2013

1.7. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME PROPUESTA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC EXPEDIENTE 2013/2986

1.8. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA SOBRE LA VIABILIDAD DE DESPLAZAMIENTO DE LA VÍA LITORAL DESDE LA POSICIÓN PREVISTA POR EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO DEL ÁREA METROPOLITANA

1.9. APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COTMAC DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.10. APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.11. APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COTMAC DE LA MEMORIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL "PARQUE MARÍTIMO"

1.12 SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL INFORME EMITIDO EL 25/02/2016 DE LA CONSEJERÍA DE POLITICA TERRITORIAL SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD, DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.13 SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR DEL CABILDO CELEBRADA EL DÍA 16 DE AGOSTO DE 2016

1.14 SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL INFORME EMITIDO EL 11/10/2016 POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.15 SOLICITUD DE UN "DOCUMENTO TÉCNICO REFUNDIDO" POR PARTE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EL 10/10/2017

1.16 SOLICITUD DE PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A. DE "AMPLIACIÓN DE LOS USOS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO" EL 30/10/2017

1.17 SOLICITUD DE PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A. DE "ANULACIÓN DE PARTE DE LA AMPLIACIÓN DE LOS USOS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO" EL 22/02/2018

1.18 SUBSANACION AL REQUERIMIENTO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE FECHA 23 DE ABRIL DE 2018

2. MEMORIA DE INFORMACION

2.1 . INTRODUCCION

2.2 . PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN ESPECIAL

PLAN GENERAL

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

2.3. PROYECTOS Y OBRAS EJECUTADAS

2.4. FINCAS DE ORIGEN

2.5. LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

2.6 .LAS ZONAS B Y C. TRAMITES DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIA

2.7. EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA C

2.8. EL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE LA ZONA C Y OBRAS EN EL PALMETUM

2.9. LA ANULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.10. OTRAS AFECCIONES

2.11. EDIFICIOS CATALOGADOS Y BIC DEL CASTILLO DE SAN JUAN

2.12. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EXTERIORES AL PLAN ESPECIAL

2.13. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DENTRO DEL PLAN ESPECIAL

3. AJUSTES

3.1. SUPERFICIE Y LIMITES PLAN ESPECIAL VIGENTE

3.2. DESLINDE MARITIMO TERRESTRE

3.3. FINCAS APORTADAS

3.4. PLANEAMIENTO GENERAL DE APLICACIÓN

3.5. REVISION DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE DE 1995

4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5. PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS

5.1. AMBITO Y SUPERFICIE

5.2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

5.3. OCUPACIÓN

5.4. APARCAMIENTOS

6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

6.1. APROVECHAMIENTO REAL EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

6.2. APROVECHAMIENTO LUCRATÍVO

7. NORMAS URBANÍSTICAS

7.1. USOS

7.2. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

CUADRO ANEXO RELACIÓN DE USOS ENTRE DE LOS ÁMBITOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL AFECTADOS POR EL PLAN ESPECIAL Y LAS NUEVAS ZONAS MODIFICADAS

7.3. AFECCIONES POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN

8.1. ZONIFICACIÓN EXISTENTE

8.2. FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES VIGENTES

8.3. CRITERIOS DE APLICACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN

8.4. ZONIFICACIÓN MODIFICADA

8,5. FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

8.6. PLANES TERRITORIALES

9. PLAN DE ETAPAS

10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLANOS

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

PLANOS DE INFORMACIÓN

Estado Actual

Planos Plan Especial vigente

Fichas Plan General Adaptación Básica

Fichas Revisión Plan General

Deslinde Marítimo - Terrestre

Planes Territoriales en tramitación

Revisión Plan Especial del Puerto Santa Cruz de Tenerife

PLANOS DE INSTALACIONES

Redes de Instalaciones existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

Zonificación

Plan de Etapas

Usos y tipologías

Alineaciones y Rasantes

Servidumbres Aeronáuticas. Configuración actual

Servidumbres Aeronáuticas. Desarrollo Previsible

Huellas Sonoras. Configuración actual

MEMORIA AMBIENTAL

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

ISA

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

APROBACIÓN PLAN ESPECIAL VIGENTE

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

ALEGACIONES

(EN DOCUMENTO INDEPENDIENTE)

1. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL

1.1. MOTIVOS

Los motivos de la tramitación de esta Modificación son los siguientes:

Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales,..) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional.

Despejar ambigüedades, contrarias a la seguridad jurídica y desglosar los usos que en el Plan Especial vigente no quedaban expresamente acotados para cada una de las zonas en las que se divide el ámbito del mismo, con el fin de mejorar la mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo ya que, en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de bañistas visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica. En análogas circunstancias , aunque aún no se haya abierto al público, se encuentra el “palmetum” en el que es preciso propiciar nuevas actividades lucrativas.

Regularizar la situación urbanística del Plan Especial después de la sentencia que anula el Estudio de Detalle que había sido tramitado y aprobado.

Estas Modificaciones no implican aumento del aprovechamiento urbanístico, que se mantendría igual al actualmente vigente, ni variación en los límites del Plan Especial.

1.2. ACUERDO DE ENCARGO DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Consejo de Administración de Parque Marítimo ante la resolución judicial citada, y en uso de sus funciones estatutarias y de las facultades reconocidas por el T.R. de las Leyes de OTC y ENC (arts. 35 y 38) acordó en sesión del 23 de mayo de 2011 encargar la redacción de esta Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo sobre las parcelas B y C y, de revisión de usos en el conjunto de la ordenación facultando al Secretario para la ejecución del acuerdo, y para suscribir el oportuno encargo con las condiciones complementarias que juzgue necesarias o convenientes.

1.3. TRAMITACIÓN

El documento se elaboró desde Mayo del 2011 hasta Septiembre del mismo año, cuando se entrega un primer ejemplar para su estudio al Parque Marítimo.

Después de una serie de reuniones tanto con el gerente de dicha sociedad como con técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y una vez presentado al Consejo de Administración de Parque Marítimo, se entregó formalmente un ejemplar para su tramitación en dicha Gerencia en Marzo de 2012.

Una vez corregidas las modificaciones planteadas por los técnicos de la Gerencia de Urbanismo para poder aprobar y exponer al público la Modificación Puntual del Plan Especial, se entrega un documento con fecha de Enero de 2013 para su tramitación definitiva.

1.4. ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EXPOSICIÓN PÚBLICA

Esta Modificación Puntual se está tramitando por parte de la Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Una vez aprobada inicialmente se expuso al público en dos ocasiones.

Como consecuencia de dichas exposiciones públicas se han presentado una serie de alegaciones que se adjuntan en documento anexo.

Una vez estudiadas las mismas se presentó al Consejo de administración de Parque Marítimo de Santa Cruz S.A. una propuesta para su incorporación al documento lo que se consideró oportuno con el fin de mejorar y corregir el mismo.

El Consejo ratificó la propuesta presentada y que ahora se incorpora al documento para seguir con la tramitación del mismo hasta su aprobación definitiva.

En el documento anexo donde se han incorporado las alegaciones se ha incluido el informe-propuesta presentado.

Esta propuesta se estima que no introduce cambios sustanciales al documento, por lo que se entiende que no es necesaria una nueva exposición pública.

Las alegaciones estimadas en su totalidad o parcialmente se adjunta en un documento anexo.

1.5. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME DE LA DIRECCIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR DE FECHA 29 OCTUBRE DE 2013

Se han corregido los puntos 1 y 2 de dicho informe

1. Se han realizados pequeños ajustes en el deslinde marítimo terrestre de los planos de información y de ordenación para hacerlo coincidir con el deslinde vigente.

2. Se han introducido en el punto 7.1 las observaciones en relación a los usos permitidos para que se tenga en cuenta el Plan de Utilización de Espacios Portuarios de Santa Cruz de Tenerife y para la utilización del dominio público marítimo terrestre se estará a la dispuesto en la Ley de Costas.

1.6. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE NOVIEMBRE DE 2013

Se ha introducido un nuevo punto dentro de las Normas Urbanísticas denominado:

7.3. AFECCIONES POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Donde se determinan las limitaciones en altura de cualquier construcción u objeto que se vaya a ejecutar dentro de los límites del Plan Especial.

También se han incorporado dentro de los planos de ordenación los correspondientes a las áreas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte.

1.7. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SEGÚN INFORME PROPUESTA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC EXPEDIENTE 2013/2986

Se han subsanado los siguientes condicionantes:

Se ha reflejado en el Estudio Económico Financiero el organismo o entidad pública que asume la inversión.

Al estar ya vigente La Revisión del Plan General de Ordenación se ha mantenido la numeración de los usos compatibles al coincidir con el de este documento.

Se han subsanado los errores sobre la denominación del Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana y la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.

Se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en el informe de la Dirección General de la Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha de 18 de noviembre de 2013

Se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en el informe de la Dirección de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de fecha 29 de octubre de 2013.

1.8. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA SOBRE LA VIABILIDAD DE DESPLAZAMIENTO DE LA VÍA LITORAL DESDE LA POSICIÓN PREVISTA POR EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO DEL ÁREA METROPOLITANA

En los planos de información de esta Modificación se reflejan los trazados aprobados de los dos Planes Territoriales colindantes:

Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana

Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur

El Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana no afecta al Ámbito de esta Modificación del Plan Especial ya que se ha modificado el Límite del mismo al subsanarse los condicionantes del informe de fecha 25/02/2016 de la Consejería de Política Territorial Sostenibilidad y Seguridad, Dirección General de Ordenación del Territorio.

El Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur sólo afecta a una pequeña área en el subsuelo de la zona H (Parque-Palmetum) y la zona J (Paseo Litoral) que no condiciona el desarrollo de esta Modificación del Plan Especial ya que el trazado del futuro Tren del Sur cuando se elabore el Proyecto de ejecución, discurrirá por debajo de la rasante de lo ya ejecutado o a ejecutar.

1.9. APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COTMAC DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Durante la tramitación de este documento se ha aprobado definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife según acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013, estando afectada la zona que limita la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.

Esta aprobación no contradice lo expuesto en este documento.

1.10. APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Durante la tramitación de este documento se ha aprobado definitivamente el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife según acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en sesión extraordinaria del 13 de noviembre de 2014, estando afectada la zona que limita la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.

Esta aprobación no contradice lo expuesto en este documento.

1.11. APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COTMAC DE LA MEMORIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL “PARQUE MARÍTIMO”

La Memoria Ambiental de este documento de Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo fue aprobada definitivamente en la sesión de la COTMAC de 2 de marzo de 2015.

1.12. SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL INFORME EMITIDO EL 25/02/2016 DE LA CONSEJERÍA DE POLITICA TERRITORIAL SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD, DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Se ha reducido el ámbito del Plan Especial ajustándolo a lo dispuesto en los planos y fichas del Plan General Vigente, descartando el Límite que recogía el Plan Especial vigente.

Se mantienen la misma ordenación y usos permitidos en las zonas que quedan dentro del nuevo ámbito y se introduce un anexo al documento de esta Modificación Puntual donde se recogen las zonas o parte de ellas que quedan fuera en unas fichas con carácter de indicativas que se incorporan al Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución

que es una actuación de ejecución de Sistema General (AESG) cuyo uso es el de espacio Libre Público – Plaza, colindante al Plan Especial.

En estas fichas se recogen los usos Principal (Espacio Libre, Plaza) los admisibles y compatibles que regula el Plan General.

Dada la realidad del entorno y entendiendo que el Plan Especial debería recoger todas las zonas ejecutadas o gestionadas por Parque Marítimo Santa Cruz, S.A. tal y como se reflejaba en el documento que se estaba tramitando, pero que la Ordenación del Plan General vigente no permite, el ayuntamiento debería de tramitar una Modificación del mencionado Plan que recoja el Límite del Plan Especial vigente reconociendo todo lo anteriormente expuesto, evitando casos como que el Auditorio ejecutado este dividido en dos una parte dentro del Plan Especial y otra en al ámbito 4.4.6, que la obligatoriedad de la ejecución de aparcamientos bajo rasante que determina el Plan General, se puedan ejecutar con un diseño más racional y económico entre las zonas C (dentro del Plan Especial) y la zona B (exterior al Plan), o que en las zonas A1 y A2 queden fuera del Plan ahora los locales ejecutados bajo rasante y que son parte de las instalaciones actuales junto a las piscinas ejecutadas e imprescindibles para su funcionamiento.

La nueva superficie del Plan es de 233.346 m2 frente a los 277.185 m2 que figuraban hasta ahora, por lo que 43.839 m2 exteriores al nuevo límite se integran al ámbito 4.4.6.

La superficie que figura en la ficha del P.G.O. es de 233.960 m2, por lo que hay un desfase de 614 m2 por medición real de la zona L escollera.

Los m2 edificables se reducen de 28.750 m2 que permitía el Plan Especial vigente a 20.905 m2 que son los que figuraban en las zonas que ahora quedan integradas en el nuevo ámbito, por lo que no se aumenta en dichas zonas lo ya permitido según el documento que salió a exposición pública.

En cuanto al Condicionante sobre la legitimidad de Parque Marítimo de Santa Cruz, S.A. para tramitar el documento, ya en el mismo se explica que dicha sociedad está integrada por el ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y por La Autoridad Portuaria, entendiendo que en el expediente administrativo de toda la tramitación del documento queda acreditado que la Autoridad Portuaria, como parte de Parque Marítimo de Santa Cruz, S.A., y por los informes realizados, legitima la tramitación del mismo.

El Condicionante sobre las determinaciones del informe de la Dirección General de Infraestructura Viaria queda resuelto al reducirse el ámbito y se ha contestado específicamente en el punto 1.8.

1.13 SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO INSULAR DEL CABILDO CELEBRADA EL DÍA 16 DE AGOSTO DE 2016

- Se ha incorporado el trazado del Tren del Sur en las fichas de:

  Zona H- Parque, Palmetum

Zona J – Paseo Litoral

Zona L – Escollera

- En las Normas Urbanísticas se ha introducido:

  Uso de:

  8. Infraestructura de Comunicación

  8.2. Ferroviaria

  La obligación de solicitar de forma previa al Cabildo Insular de Tenerife Informe preceptivo solo a los proyectos dentro del Parque Marítimo que afecten al trazado del Tren del Sur.

  La posibilidad de ejecución de las infraestructuras necesarias para el transporte de mercancías que se consideran en el Estudio de Tráfico de Mercancías del Tren del Sur siempre y cuando no modifique la ordenación establecida en esta Modificación de Plan Especial.

- En los planos de Ordenación de Usos y Tipologías y de Alineaciones y Rasantes se ha introducido el trazado del Tren del Sur.

1.14 SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DEL INFORME EMITIDO EL 11/10/2016 POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Se ha corregido la delimitación del ámbito del Plan Especial en su extremo sur, con el fin de no afectar los terrenos del área Funcional de La Hondura.

Se ha modificado el apartado primero de las Normas Urbanísticas haciendo constar que la utilización del dominio público portuario se regirá por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y, supletoriamente, por lo establecido en la legislación de Costas.

Se ha eliminado en las ordenanzas particulares de la zona K la observación que se refería a que en el espacio portuario no existen zonas de baño y se aplica el régimen de zona portuaria y no de playa.

Se ha introducido en los planos de ordenación, en las fichas de las Ordenanzas Particulares de las zonas que colindan con el borde litoral y en las Normas Urbanísticas las servidumbres de paso y acceso establecidas en el acuerdo del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de fecha 4 de febrero de 2016.

Se ha eliminado en la zona L “Escollera” el uso compatible de Paseo peatonal, limitándose su uso al principal de Escollera y los derivados de su mantenimiento.

1.15 SOLICITUD DE UN “DOCUMENTO TÉCNICO REFUNDIDO” POR PARTE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EL 10/10/2017

Este documento que ahora se elabora responde a la solicitud de la Gerencia de Urbanismo para que se aportara un Documento Técnico Refundido que recoge las subsanaciones de los acuerdos adoptados por el Consejo de Gobierno Insular del

Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016 y por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife de fecha 11 de octubre de 2016 que han sido tratados en anteriores apartados.

1.16 SOLICITUD DE PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A. DE "AMPLIACIÓN DE LOS USOS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO" EL 30/10/2017

Con posterioridad a la solicitud de la Gerencia de Urbanismo para que se aportara un Documento Técnico Refundido, Parque Marítimo Santa Cruz S.A. le solicitó a este redactor de la Modificación del Plan Especial, una ampliación de los usos compatibles en una serie de Zonas que no modifican los usos permitidos por esta Modificación, pero si amplia los usos que se tramitaron durante la exposición pública.

Atendiendo a la solicitud de Parque Marítimo Santa Cruz S.A. se han introducido modificaciones en las zonas:

A1, Piscinas y solárium

A2, Piscinas, solárium y espectáculos

C, Plaza y aparcamiento

H, Parque - Palmetum

K, Playa

Estas modificaciones se entiende que deberán de aprobarse por Parque Marítimo Santa Cruz S.A, para posteriormente remitirle el documento a la Gerencia de Urbanismo que deberá también de aprobarlas y tramitar una nueva exposición pública antes de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial.

Se adjunta copia del mencionado documento.

PARQUE MARITIMO
SANTA CRUZ S.A.
A-38.372.249
Avda. La Constitución
Edificio Palmetum 1º planta
38003 Santa Cruz de Tenerife

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.
31 OCT 2017
Registro General SALIDA 649/17

TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE CANARIAS, S.L.
(TAUC, S.L.)
A/A Don Rubén Henríquez Guimerá.
Arquitecto

Santa Cruz de Tenerife, 30 de Octubre de 2017

Asunto: Solicitud de ampliación de los Usos en la Modificación del Plan Especial del Parque Maritimo.

Con el presente documento y como redactor de la Modificación del Plan especial del Parque Marítimo, esta compañía considera necesario la incorporación a la redacción de la misma de los usos por zonas que a continuación se enumeran y argumentan:

Zona A1 Piscina y solariums:

- Los mismos usos compatibles para la zona A1 que los existentes en la zona A2.
- La celebración de cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a dichas celebraciones, cumpliendo con las normativas municipales existente en materia de ruidos y horarios.

Zona A2 Piscinas, solariums y espectáculos:

A parte de los usos ya permitidos en la zona solicitamos incluir:

- La celebración de cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a dichas celebraciones, cumpliendo con las normativas municipales existente en materia de ruidos y horarios.

Zona C Plaza y aparcamiento:

- Emplazamiento idóneo y diáfano para la Celebración de conciertos de música, ya realizados con anterioridad sin molestias para los vecinos y dinamizando Santa Cruz por su cercanía a la capital.
- Celebración de otro tipo de espectáculos tales como el Circo y atracciones de feria.
- Actividades deportivas al aire libre con vehículos y sin ellos.

Zona H Parque - Palmetum:

- Ubicación idónea para le celebración de Cocktail, cenas y bodas, por el entorno único de Jardín Botánico, por su cercanía a la capital y fácil acceso y aparcamiento.
- Celebración de pequeños conciertos musicales al aire libre con un entorno único en Santa Cruz el del Jardín Botánico.

Todas estas propuestas serían respetando el medio ambiente y la valiosa colección botánica existente en el Jardín.

Zona K Playa:

- Solicitamos se incluya en los usos de la zona el de Restaurante, por su cercanía al mar y al encontrarse en un lugar privilegiado de Santa Cruz, tal y como se ha venido haciendo en épocas anteriores. Esta zona se encuentra en la actualidad bastante abandonada, entendemos que esto ayudaría al saneamiento y mantenimiento de la misma.
- Celebraciones de Cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a las celebraciones.

Lo que a los efectos oportunos participo.

Atentamente;.

EL GERENTE

Fdo.- Daniel Cañibano Martín

1.17 SOLICITUD DE PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A. DE "ANULACIÓN DE PARTE DE LA AMPLIACIÓN DE LOS USOS EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO" EL 22/02/2018

Con posterioridad a la solicitud del Parque Marítimo Santa Cruz S.A. del 30/10/2017 antes mencionada de una ampliación de los usos compatibles en una serie de Zonas que no modifican los usos permitidos por esta Modificación, pero si ampliaban los usos que se tramitaron durante la exposición pública, nuevamente Parque Marítimo Santa Cruz S.A, solicita que se anulen parte de la ampliación solicitada en un escrito con fecha del 22/02/2018.

Atendiendo a la solicitud de Parque Marítimo Santa Cruz S.A. se han introducido nuevas modificaciones en las zonas:

A1, Piscinas y solárium

A2, Piscinas, solárium y espectáculos

C, Plaza y aparcamiento

H, Parque - Palmetum

K, Playa

Estas modificaciones se entiende que deberán de aprobarse por Parque Marítimo Santa Cruz S.A, para posteriormente remitirle el documento a la Gerencia de Urbanismo que deberá también de aprobarlas y tramitar una nueva exposición pública antes de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial.

Se adjunta copia del mencionado documento.

Posteriormente a este escrito y una vez presentado el documento, se propone por Parque Marítimo Santa Cruz S.A el incorporar a los usos de los eventos puntuales de las referidas zonas A1, A2, C, H y K el de social que se incluye en este documento.

PARQUE MARITIMO
SANTA CRUZ S.A.
A-38.372.249
Avda. La Constitución
Edificio Palmetum 1º planta
38003 Santa Cruz de Tenerife

TRABAJOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE CANARIAS, S.L.
(TAUC, S.L.)
A/A Don Rubén Henríquez Guimerá.
Arquitecto

Santa Cruz de Tenerife, 22 de Febrero de 2018

Asunto: Solicitud de anulación de parte de las ampliaciones de los Usos en la Modificación del Plan Especial del Parque Maritimo solicitado en escrito remitido el 31 de Octubre de 2017

El pasado 31 de Octubre le remitimos solicitud de ampliación de los usos en la modificación del Plan Especial del Parque Maritimo, con el presente escrito queremos comunicar no sea incluido parte de lo solicitado.

Se indica a continuación con la palabra **(SI)** lo que tiene que permanecer y con la palabra **(NO)** lo que hay que anular.

Zona A1 Piscina y solariums:

- Los mismos usos compatibles para la zona A1 que los existentes en la zona A2. **(SI)**
- La celebración de cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a dichas celebraciones, cumpliendo con las normativas municipales existente en materia de ruidos y horarios. **(NO)**

Zona A2 Piscinas, solariums y espectáculos:

A parte de los usos ya permitidos en la zona solicitamos incluir:

- La celebración de cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a dichas celebraciones, cumpliendo con las normativas municipales existente en materia de ruidos y horarios. **(NO)**

Zona C Plaza y aparcamiento:

- Emplazamiento idóneo y diáfano para la Celebración de conciertos de música, ya realizados con anterioridad sin molestias para los vecinos y dinamizando Santa Cruz por su cercanía a la capital. **(NO)**
- Celebración de otro tipo de espectáculos tales como el Circo y atracciones de feria. **(NO)**
- Actividades deportivas al aire libre con vehículos y sin ellos. **(SI)**

Zona H Parque - Palmetum:

- Ubicación idónea para le celebración de Cocktail, cenas y bodas, por el entorno único de Jardín Botánico, por su cercanía a la capital y fácil acceso y aparcamiento. **(NO)**
- Celebración de pequeños conciertos musicales al aire libre con un entorno único en Santa Cruz el del Jardín Botánico. **(NO)**

Todas estas propuestas serían respetando el medio ambiente y la valiosa colección botánica existente en el Jardín.

Zona K Playa:

- Solicitamos se incluya en los usos de la zona el de Restaurante, por su cercanía al mar y al encontrarse en un lugar privilegiado de Santa Cruz, tal y como se ha venido haciendo en épocas anteriores. Esta zona se encuentra en la actualidad bastante abandonada, entendemos que esto ayudaría al saneamiento y mantenimiento de la misma. **(SI)**
- Celebraciones de Cocktail, cenas y bodas con música ambiente y en directo como complemento a las celebraciones. **(NO)**

Lo que a los efectos oportunos participo.

Atentamente;.

EL GERENTE

Fdo.- Daniel Cañibano Martín

1.18 SUBSANACION AL REQUERIMIENTO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE FECHA 23 DE ABRIL DE 2018

El Cd al que hace referencia el requerimiento (se adjunta copia), con la documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo (marzo 2018), contiene ficheros en formato pdf dentro de cada uno de los directorios que componen el ejemplar entregado y que son los siguientes:

- Alegaciones
- ANEXO (fichas indicativas exterior Plan Especial
- Aprobación Plan Especial Vigente
- Fichas
- Isa
- Memoria
- Memoria Ambiental
- Planos

Todos los ficheros pdf que se refieren a la mencionada Modificación contienen la correspondiente firma electrónica del arquitecto redactor.

La documentación presentada está correctamente estructurada tal y como se describe anteriormente en diferentes directorios según su contenido y no contiene marcadores.

En relación a las diferentes fechas a que hace referencia el requerimiento, se trataba de mantener en cada uno de los documentos que contienen las fichas y planos de ordenación la fecha de la última modificación para que tanto el Parque Marítimo Santa Cruz, S.A. como la Gerencia de Urbanismo del ayuntamiento pudieran identificarlas fácilmente dada la cantidad que se han venido realizando durante todo el periodo de tramitación del documento.

Al ser una recomendación lo que se planteó en el informe de 27 de mayo de 2016 de la Gerencia de Urbanismo, se consideró mantener el anexo con las fichas indicativas dentro de la documentación entregada para poder entender el proceso que ha llevado la tramitación del documento y porque son espacios que hasta la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual están incluidos en el Plan Especial vigente y porque van a seguir gestionándolos Parque Marítimo Santa Cruz, S.A., no considerándose una documentación que pudiera crear confusión sino todo lo contrario.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, y en relación a lo planteado en el mencionado requerimiento:

- Se elimina el Anexo de las fichas indicativas
- Se anulan las diferentes fechas según la corrección efectuada en las fichas y planos, unificándolas a marzo de 2018

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Gestión

REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS	REF: 2012001417
Dirección	---
Asunto	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A.
Avda. La Constitución, Edificio Palmetum, 1ª planta
38003 Santa Cruz de Tenerife
Tfno.: 922 209 263 / 616 567 892

En relación con el **expediente nº 2012001417**, relativo a la **MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO**, promovido por la entidad **PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ S.A.**, con **CIF A38372249**, y visto que, con fecha 20 de marzo de 2018 y registro de entrada nº 2778/2018, la entidad promotora presenta ante esta Gerencia Municipal de Urbanismo escrito al que se adjunta la siguiente **documentación**:

- CD con el Proyecto de Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo (marzo 2018), con el siguiente contenido:
  - Alegaciones
  - ANEXO (Fichas indicativas exterior Plan Especial)
  - Aprobación Plan Especial Vigente
  - Fichas
  - ISA
  - Memoria
  - Memoria ambiental
  - Planos
- Certificación del Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Parque Marítimo Santa Cruz S.A. con la aprobación del documento del documento adjunto por parte del Consejo de Administración.

Se le comunica que, con fecha 19 de abril de 2018 se ha emitido **informe técnico por el Servicio de Planeamiento y Gestión** de esta Gerencia Municipal de Urbanismo en el que se detectan las siguientes **deficiencias en la documentación** presentada por la entidad promotora:

- El documento técnico, redactado por TAUC S.L. Rubén Henríquez Guimerá, carece de la correspondiente firma electrónica, la titulación del redactor y su colegiación.

- La documentación presentada no está correctamente estructurada, apreciándose que se ha elaborado con textos y fichas de diferentes versiones, apareciendo distintas fechas en las carátulas.
- Entre la documentación aportada figuran como anexo las fichas indicativas de áreas no comprendidas en el ámbito de la modificación del plan especial, cuya no inclusión en el documento se recomendó en el informe de fecha 27 de mayo de 2016 emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Urbanismo.

Además de las anteriores deficiencias, se ha comprobado que la documentación presentada:

- Contiene marcadores, pero no está correctamente indexada.
- Carece del diligenciado del Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Parque Marítimo Santa Cruz S.A.

Comoquiera que la subsanación de las deficiencias anteriormente señaladas supondrá una modificación del documento de **MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO** que tuvo entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 20 de marzo de 2018, que tendrá que ser sometida, para su aprobación, al Consejo de Administración de la Sociedad Parque Marítimo Santa Cruz S.A., el documento a diligenciar por el Secretario de dicho Consejo de Administración será este último.

A la vista de lo anterior y por ser preceptivo para la tramitación del expediente, se le requiere para que, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el **plazo de diez (10) días**, contados a partir del siguiente a la recepción de esta notificación, subsane las deficiencias detectadas y acompañe la documentación que se detalla.

Asimismo, se le advierte que, según lo dispuesto en el artículo 95 del citado texto legal, transcurridos tres (3) meses desde la fecha referida en el párrafo anterior sin que por su parte se haya producido actuación alguna, se declarará la caducidad del procedimiento y se acordará el archivo de las actuaciones

Lo que le notifico a Vd. para su conocimiento y efectos.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de abril de 2018.

El Jefe de Servicio

Pedro Luis Rodríguez Hernández

2

2. MEMORIA DE INFORMACION

2.1. INTRODUCCIÓN

El Parque Marítimo hoy se presenta como un tramo del litoral al extremo sur de la Ciudad que, calificado históricamente como zona polémica, quedó marginado del desarrollo urbano y restringidas las actividades en él practicadas, a la pesca artesanal de bajura y los resultantes de la ubicación del Lazareto u hospital de aislamiento.

Autorizada la implantación de una gran refinería de petróleos acogió, en los terrenos de borde -servidas por un antiguo camino e inexistentes dotaciones urbanas- a servicios municipales de molesta vecindad como el matadero, parque del utillaje del de limpieza, perreras, vertederos de cloacas así como de residuos y escombros -a nivel insular- llegando, esta última función, a crear un obstáculo de agobiantes dimensiones no solo por el uso sino por su gran magnitud. La solución a este problema dio lugar, sin embargo, a una ambiciosa operación de saneamiento, felizmente conseguida, mediante la implantación de una zona recreativa y de ocio, al propio tiempo que un jardín botánico dedicado a la palmera y que se cataloga entre los más importantes del mundo en su género.

La agrupación de fincas, sobre las que hoy se asientan los diferentes Proyectos que se engloban genéricamente en la denominación de Parque Marítimo, presenta diversos orígenes.

No solo se asentaban las precarias instalaciones destinadas a los usos mencionados pues se enclavaban, y hoy existen algunas construcciones de gran valor histórico como la fábrica conocida como Casa de la Pólvora -en cuyo solar se levantó una de las primeras edificaciones de la Isla- y el Castillo de San Juan Bautista que protegía la denominada Caleta de los Negros o Puerto de Caballos de importancia estratégica hasta el siglo XVIII.

Además de los bienes municipales se integran en el área la aportación al municipio, en concepto de cesión para sistemas generales de la Unidad de Actuación Urbanística, vinculada al Polígono Cepsa-Disa, así como la regularización de la superficie ocupada por el Camino de Regla.

SACANARIAS 2010

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN ESPECIAL

La zona está actualmente ordenada por el Plan Especial del Parque Marítimo que fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995 por el ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 19 de junio de 1995. (Se adjunta en documento anexo copia del boletín).

El 22 de Noviembre de 1996 el Ayuntamiento aprobó definitivamente una Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo promovida por la Gerencia Municipal de Urbanismo que alteró las zonas D y F con objeto de integrar el Proyecto de Auditorio aprobado por el Cabildo Insular de Tenerife en Mayo de 1.996.

Se trataba, una vez conocido el diseño del proyecto del auditorio y dada su singularidad, de trasladar su ubicación de la parcela prevista en la Avenida Tres de Mayo a la zona D del Parque Marítimo, al considerar que en esta nueva zona podría destacar mucho mejor su arquitectura.

El documento introducía el uso cultural en las zonas D y F, y aumentaba la ocupación y edificabilidad de ambas zonas en 247 m2, dejándola en un total de 6.494 m2 para ajustarse al proyecto redactado antes mencionado. Este aumento de edificabilidad afectaba al total del sector, pasando de 28.503 m2 c a 28.750 m2 c

Este aumento de la edificabilidad no se consideraba un aprovechamiento lucrativo, al estar calificado el Parque Marítimo como un Sistema General de dominio y uso público.

PLAN GENERAL

El Planeamiento General actualmente vigente es la Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000.

En dicho documento los terrenos que engloban el Plan Especial se encuentran parcialmente incluidos en el área Ensanche Sur, ámbito La Salle (Ficha LS-8) y están clasificados como suelo urbano consolidado.

Su calificación es de Sistema General de Espacios Libres, Parque Recreativo Los Llanos (SGPR-1)]. Dicho Sistema General ha sido ordenado a través del mencionado Plan.

Ha de tenerse en cuenta que, el actual Parque Marítimo se encuentra en gran parte en la zona de servicio del puerto y sometido al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (según resulta de la O.M. de Fomento 2493/2006 de 13 de julio)

Actualmente se está tramitando la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, (pendiente de aprobación definitiva). En el caso de que entrara en vigor dicha Revisión antes de la tramitación de esta Modificación Puntual, los ámbitos donde está incluido el Plan Especial serían:

- AE-4 Franja Costa Sur

- AOU 4.2 Parque Marítimo (Puerto) (SUCO) (Sgd)

- AOU 4.4 CABO Llanos

- 4.4.6 Avenida de la Constitución (SUCO) AeSg)

Se ha tenido en cuenta las posibles afecciones de los Planes Territoriales Especiales actualmente en tramitación:

Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur

Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana

Es imprescindible realizar el ISA a la Modificación del Plan Especial. Esto viene determinado por la entrada en vigor de la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que modifica el hasta ahora Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento

En los Planos de Información se adjuntan las fichas del Plan General vigente y las del documento de la Revisión en tramitación.

Durante la tramitación de este documento se ha aprobado definitivamente la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife por lo que es planeamiento General vigente desde julio de 2014 es este documento y no la Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000.

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Plan Especial vigente en estos momentos que regula las actividades dentro del Puerto de Santa Cruz de Tenerife donde está integrada el área del Parque Marítimo.

En estos momentos se está tramitando una Modificación de dicho Plan Especial que incluye un Área Funcional denominada "Parque Marítimo".

En los Planos de información se adjuntan los Planos de Ordenación donde se incluye la mencionada Área Funcional.

Las fichas de la Memoria de Ordenación de dicho documento son compatibles con las fichas del documento que ahora se tramita de la mencionada Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.

Durante la tramitación de este documento se ha aprobado definitivamente la Modificación del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife estando en vigor desde noviembre de 2014.

2.3. PROYECTOS Y OBRAS EJECUTADAS

En Diciembre de 1991 los Ingenieros de Caminos Don Juan A. Amigó Bethencourt y Don José Luis Olcina Alemany redactan el PROYECTO DE PARQUE MARÍTIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, cuya primera fase se refiere al tratamiento de la zona litoral de Santa Cruz de Tenerife. Tramo Lazareto – Dársena Comercial (Escollera Protección Lazareto; Vía de Enlace; Zona de Piscinas).
Las obras ejecutadas que comprende el Proyecto se dividían fundamentalmente en cuatro, que se plantean en forma diferenciada:

I. PARQUE MARÍTIMO PROPIAMENTE DICHO.
II. PALMETUM, EN EL LAZARETO.
III. ESCOLLERA PARA LA PROTECCIÓN MARÍTIMA DEL LAZARETO.
IV. VÍA DE ENLACE PENETRACIÓN SUR-AVENIDA MARÍTIMA.

1. EL PARQUE MARÍTIMO a su vez consta de cinco zonas

a) Zona del Castillo
b) Zona de solariums y piscinas
c) Restaurante de “La Cascada”
d) Aparcamiento.
e) Solar dársena comercial

En la 1ª fase de las obras ejecutadas se incluyó la zona de piscinas, el Restaurante “Las Cascadas”, la escollera de protección del Lazareto y la Vía de Enlace.

En una 2ª fase se ejecutaron el resto de obras incluidas en los mencionados Proyectos.

En Agosto de 1998 se terminan la urbanización del Aparcamiento, zona C

Posteriormente El Cabildo Insular de Tenerife construyó en la zona denominada D (en el Plan inicial), el Auditorio de Tenerife según Proyecto del Arquitecto Santiago Calatrava de Mayo de 1.996

Recientemente se han ejecutado las siguientes obras:

- Nuevas instalaciones para la depuración de las piscinas del Parque Marítimo

- Reformas y Mejoras en el Palmetum

2.4. FINCAS DE ORIGEN

La agrupación de fincas presenta diversos orígenes.

Dedicadas históricamente y hasta época reciente a usos marginales de la Ciudad, que van desde instalaciones del sistema defensivo de la ensenada y puerto a polvorín, Lazareto u hospital de aislamiento, perreras y, en amplia extensión, vertedero de basuras y de escombros.

También se incluyen construcciones de gran valor histórico como la citada fábrica - conocida también como Casa de la Pólvora, en cuyo solar se levantó una de las primeras construcciones de toda la Isla- y el Castillo de San Juan Bautista que protegía la denominada Caleta de los Negros de gran valor estratégico hasta el siglo XVIII.

De otra parte la aportación al municipio en concepto de cesión para sistemas generales de la Unidad de Actuación Urbanística y la regularización de la superficie ocupada por el Camino de la Regla se integran igualmente en estos terrenos.

De la documentación incorporada a los Proyectos de obras, resulta que la superficie total del Parque Marítimo era de 264.236 m2.

De éstos se encuentra en la zona de servicio del puerto 205.584 m2 , con la distribución que resulta del siguiente cuadro.

PARQUE MARÍTIMO			
DETALLE DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES A LA ZONA DE SERVICIO			
PARCELA	**SUPERFICIE**	**IDENTIFICACIÓN**	**OBSERVACIONES**
3	114.599	VERTEDERO	
5	1.001	PARCELA	
6	2.249	AUTORIZACIÓN A. PROTECTORA ANIMALES	
7	15.611	EXPLANADA CLUB MILITAR	
9	757	CASTILLO DE SAN JUÁN	
10	71.367	COSTA (ZONA Sº DEL PTO.O.M.14.4.1993)	
TOTAL	**205.584**		SENT. JUZ.6-5.3.99

El resto de 58.652 m2 de la superficie inicialmente atribuida al Excmo. Ayuntamiento tiene la siguiente distribución:

PARQUE MARÍTIMO			
DETALLE DE LOS TERRENOS NO PERTENECIENTES A LA ZONA DE SERVICIO			
PARCELA	**SUPERFICIE**	**IDENTIFICACIÓN**	**OBSERVACIONES**
1	40.678	CESIÓN U.A. POLÍGONO CEPSA-DISA	
2	4.886	CAMINO DE REGLA	
4	4.547	PARCELA JUNTO ENTRADA PUERTO	
8	8.541	ANTIGUO LAZARETO	SENT 5.3.99
TOTAL	**58.652**		

Totalizan las citadas superficies:

PARQUE MARITIMO-TERRENOS 1.995			
ORIGEN	SUPERFICIE	SUP. TOTALES	OBSERVACIONES
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA AUTORIDAD PORTUARIA		**205.584**	
PARCELA 1 CESIÓN JUNTA COM. U.A CEPSA-DISA	40.678		
PARCELA 2 CAMINO DE REGLA	4.886		
PARCELA 4 PARCELA JUNTO ENTRADA DEL PUERTO	4.547		
PARCELA 8 ANTIGUO LAZARETO	8.541	**58.652**	V. SENTENCIA
TOTALES		**264.236**	

Para la regularización de las respectivas aportaciones habría de tenerse en cuenta:

- La expresada reducción del espacio concesional en 15.648 m2 de los que han pasado a parcela destinada a Auditorio 6.741 y el resto 8.907 a uso público.**1**

- La parcela figurada como “Junto a entrada del Puerto” pertenecía a la zona de servicio del Puerto en la delimitación anterior al 14 de abril de 1.992 y no por el hecho de su exclusión de dicha zona se opera transmisión alguna del dominio que, en todo caso, correspondería al Estado

1 Como se comentará en 3. AJUSTES, las superficies efectivamente ocupadas son superiores y determinarían una revisión de la respectiva concesión.

- Asimismo ha de tener sus consecuencias la Sentencia dictada por el Juzgado nº 6 de los de Santa Cruz de Tenerife con fecha 5 de marzo del corriente año de 1.999 –que adquirió firmeza- en los Autos 242/98 seguidos por la Administración del Estado contra el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, por la que se declaró al Estado como legítimo propietario del inmueble denominado Lazareto de 3.749 m2, situado entre los que fuera camino de Regla y el dominio público marítimo terrestre, hoy zona de servicio del Puerto.

Los planos que se tomaron como base arrojaron el cuadro siguiente que, en razón de lo expuesto, se revisa en este documento de Modificación Puntual.

SUBZONAS Y	**INTERIOR**	**EXTERIOR**	**AYUNTº.**	**ESTADO**	**TOTAL**
PARCELAS	**ZONA DE Sº**	**ZONA DE Sº**			**INT.+EXT**
PALMETUM	141.099,46	309,57	309,57		141.409,03
PISCINAS Y S.	30.221,90	11.628,20	11.628,20		41.850,10
PLAYA	4.789,67				4.789,67
APARCAMIENTO	5.956,65	6.990,62	6.990,62		12.947,27
CASTILLO	763,00		763,00		763,00
C. DE LA POLVORA		3.328,10	3.328,10		3.328,10
PLAZAS	5.045,56	10.258,02	10.258,02		15.303,58
SOLAR AUDITORIO	15.648,00	3.641,64		3.641,64	19.289,64
ENTRADA PTO.		1.093,46		1.093,46	1.093,46
LAZARETO		3.193,19		3.193,19	3.193,19
EDIF. C. POLVORA		1.612,37	1.612,37		1.612,37
CUERPO GUARDIA		1.198,51	1.198,51		1.198,51
BAJOS C. POLVORA		568,32	568,32		568,32
EDIFICIO AUDITORIO	6.741,00				6.741,00
TOTAL	203.524,24	37.249,61	33.277,51	4.735,10	240.773,85

2.5. LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

El 5 de abril de 1995 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria acordó otorgar concesión administrativa a Parque Marítimo Santa Cruz, S.A. con una superficie aproximada de 205.584 m2 para la instalación y explotación del Parque Marítimo, con base a las condiciones que se establecen en el respectivo pliego y precisando que el canon será capitalizado constituyendo parcial o totalmente la participación de la Autoridad Portuaria en el capital social de la compañía constituida para la explotación del Parque Marítimo.

El 10 de abril de 1996 se acuerda la renuncia parcial a la concesión administrativa otorgada a la Compañía en la zona de servicio del puerto, en lo que respecta al espacio designado con la letra D en el Plan Especial del Parque Marítimo consistente en una superficie sita en el extremo norte de la concesión con una cabida de 15.648. m2 con destino al emplazamiento de un Auditorio por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y condicionada esta renuncia a la ejecución y terminación de las obras correspondientes al Proyecto de Auditorio redactado por el Ingeniero don Santiago Calatrava y con la consiguiente reducción del canon capitalizado.2

El 29 de junio de 1996 se celebra Junta General Universal de la Sociedad por la que se resuelve ratificar la renuncia parcial a la concesión administrativa, acordada por el Consejo de Administración del 5 de abril, dándose cuenta a la Autoridad Portuaria el 1 de julio siguiente.**3**

Queda reducida la concesión a 189.936 m2.

2.6. LAS ZONAS B Y C. TRAMITES DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIA.

El Plan Especial divide el espacio ordenado en varias zonas. Dentro de ellas se encuentran las denominadas B y C destinadas según las correspondientes Ordenanzas Particulares a equipamiento complementario. El uso principal de la zona C es el de aparcamiento.

---

2 (El 28 de noviembre del mismo año 1996 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria adjudicaría por un plazo de treinta años al Excmo. Cabildo Insular para la instalación y explotación de un auditorio, una superficie de 6.741 m2, por un canon de 3.114.342 pesetas anuales, quedando el resto (8.907 m2) hasta los 15.648 para el uso público en el sistema de espacios libres).

3 (El Auditorio y espacios de uso público anexos **(zona D)** ocupan 20.497 M2 de los que 15.648 M2 pertenecen a la Zona de Servicio del Puerto, según fue delimitada por O.M. de 14 de Abril de 1993, sobre la base de la zona marítimo terrestre).

La obra parcial del aparcamiento fue recibida por el Ayuntamiento mediante acta de conformidad suscrita el 12 de agosto de 1.998.

El Consejo de Administración de la concesionaria aceptó por acuerdo de 3 de septiembre del año 2.000 el cambio de uso, para la creación de un Centro Deportivo de Padel, un Centro de Servicios para el Automóvil y un restaurante de comida rápida..

2.7. EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA C.

Establece el Plan Especial vigente que para poder desarrollar la zona como Equipamiento Complementario habrá de realizarse previamente un Estudio de Detalle, por lo que la Gerencia Municipal condicionó el otorgamiento de las licencias al desarrollo del Plan Especial de Ordenación mediante el referido instrumento que contemplara la ubicación de dichas actividades económicas, por lo que el arrendatario efectuó el encargo.

Con fecha 15 de febrero de 2007, la entidad mercantil Santa Cruz Park Tenerife S.L., titular arrendataria del aparcamiento, instó la tramitación de un Estudio de Detalle, de la zona donde aquel se enclava. La finalidad última del instrumento de ordenación urbanística era posibilitar –según se plantea- la ubicación en la Zona C de las actividades complementarias a que se refiere el Plan Especial y, en concreto, la implantación de instalaciones deportivas y comerciales, además de las plazas de aparcamiento determinadas por dicho plan.

El 21 de Septiembre de 2007 el Excmo. Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las Zonas B y C, sujeto a determinadas condiciones que el Servicio de Planeamiento con fecha 5 de noviembre de 2008 informó positivamente que se que se había dado cumplimiento.

El BOCA nº 16 de 26 de Enero de 2.009 publica el acuerdo aprobatorio.

Este acuerdo contiene la referencia a los dictámenes evacuados por los órganos del Cabildo, cuyos diagnósticos, se han tenido en cuenta por considerarlos de obligada referencia e incluso de directa aplicación, como ocurre con la compatibilidad con el Avance del PTO del Frente Marítimo, el trazado del Sistema Viario del Área Metropolitana, el área de movimiento y las plazas de aparcamiento.

Por Sentencia judicial fue declarada la rescisión del contrato de arrendamiento con Santa Cruz Park Tenerife, S.L., lo que produjo la extinción de los contratos de subarriendo autorizados para la realización de las actividades mencionadas, que en parte se elevaron a relación arrendaticia directa que, salvo prórrogas, habrá de expirar el 31 de Diciembre de 2012.

Aunque los usos autorizados por la Compañía se encuentran dentro de los admitidos por el Plan Especial, en el proyecto inicial no estaban contempladas las instalaciones que se han incluido en el Estudio de Detalle ni previstas en la urbanización ejecutada, por lo que la inclusión de un Restaurante de Servicio Rápido, el Complejo Deportivo de Padel y el Área de Autolavado y Servicios del Automóvil requería la adecuación de la urbanización existente realizada, en su día por el Ayuntamiento, mediante

redacción y realización de un Proyecto de Reurbanización y así lo exigió la Gerencia Municipal.

2.8. EL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE LA ZONA C Y OBRAS EN EL PALMETUM

Las obligaciones de adecuación del planeamiento y su realización que fueron promovidas por el anterior arrendatario-subarrendador han sido asumidas por la Sociedad Parque Marítimo S.C. Consecuentemente el 23 de noviembre de 2010 se adoptó el acuerdo de encargar la redacción del Proyecto de Reurbanización de la zona C del Plan Especial del Parque Marítimo como desarrollo del Estudio de Detalle aprobado por la Corporación Municipal, recogiendo los usos deportivo, de restauración y servicio al automóvil, que fueron en su día autorizados.

Dentro de estas previsiones se han realizado obras de instalación de los servicios principales que hubieron de complementarse para atender las necesidades más perentorias como consecuencia de la realización por el Ayuntamiento de las obras incluidas en el Proyecto de Recuperación del Área Degradada del Palmetum.

2.9. LA ANULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por Sentencia de 29 de Marzo de 2.011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias anuló el acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de las zonas B y C del Plan Especial del Parque Marítimo.

Anulado el Estudio de Detalle carece de soporte urbanístico el recientemente redactado Proyecto de Urbanización por lo que se hace necesaria la creación de un instrumento de planeamiento que cubra este vacío.

La Sentencia no solamente deja sin efecto el Estudio de Detalle sino que contiene pronunciamientos referidos a materias que exceden las posibilidades que ofrece una mera sustitución o rectificación del Estudio de Detalle anulado, cuya capacidad se encontraba limitada por el art. 38 del TRLOTCENC, por lo que se considera más apropiada una Modificación Puntual del PE del Parque Marítimo que permita reordenar las previsiones del PGOU sobre aparcamientos y su ubicación en el subsuelo.

2.10. OTRAS AFECCIONES

Se han podido apreciar las afectaciones de los Planes Territoriales en tramitación que afectan al nuevo sistema viario y a la inclusión del Tren del Sur que, conjuntamente con la posibilidad de mejora de los accesos al Palmetum, se han tenido en cuenta en esta revisión del planeamiento.

A todo ello se añade, según previene el propio Plan Especial, la necesidad de incluir en su función de complementariedad la parcela B, con efectivas determinaciones, así como la actualización y clarificación de usos en todo el ámbito del Plan que incluye, especialmente, la parcela dedicada a auditorio que no fue previsto por el mismo.

En efecto, una de las mayores dificultades con que se ha tropezado la gestión del Parque Marítimo, especialmente en la zona de piscinas es la ambigüedad de la terminología con respecto a los usos permitidos. A tal fin se aprovecha la oportunidad de esta Modificación del Plan Especial para, mediante normativa de rango suficiente se suplan esas deficiencias.

2.11. EDIFICIOS CATALOGADOS Y BIC DEL CASTILLO DE SAN JUAN

Los edificios catalogados se encuentran en la zona designada como F (Plaza) en el Plan original y son los siguientes:

- Castillo de San Juan - Castillo Negro

- Casa de La Pólvora

Tienen el nivel de 1, de protección máxima, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.

El Castillo de San Juan se encuentra incluido en un BIC aprobado definitivamente y vigente en la actualidad, por lo que cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación la normativa sobre patrimonio histórico.

Castillo de San Juan

Casa de la Pólvora

2.12 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EXTERIORES AL PLAN ESPECIAL

Abastecimiento de Aguas

Todo el Plan se abastece para el agua de consumo humano de la red existente que discurre por la calle Fomento.

La red de riego se encuentra ejecutada a lo largo de la Avenida Marítima hasta el límite del Plan, frente a la zona portuaria.

Alcantarillado:

Existen numerosas canalizaciones de final de recorrido por gravedad, y las correspondientes estaciones de bombeo a la depuradora municipal.

El Servicio Hidráulico ejecutó un nuevo emisario al sur del Palmetum que hace posible el desarrollo del Plan y que sustituye al antiguo emisario ubicado junto al Castillo Negro.

Red de Energía Eléctrica:

El Plan se abastece de energía eléctrica a partir de la red desarrollada a lo largo de la Avenida Marítima.

Telefonía:

Según las mismas características que las indicadas para la red eléctrica

Red de Riego:

El agua para riego del Palmetum y del Paseo Peatonal que bordea el parque, será agua depurada por la Estación de Tratamiento de las Aguas Residuales de Santa Cruz. El agua viene desde la cota 105 donde se encuentra la citada Estación Depuradora.

2.13. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DENTRO DEL PLAN ESPECIAL

PARQUE MARITIMO

Piscinas

Todas las piscinas tienen un sistema de depuración y bombeo que ha sido mejorado recientemente con el fin de cumplir la nueva legislación vigente sobre piscinas de uso público en la Comunidad Autónoma Canaria.

Para esto se habilitó un espacio bajo la zona B que alberga las nuevas instalaciones ya que dadas sus dimensiones no era posible ubicarlas en el espacio donde se encuentran las que se estaban utilizando desde la apertura del Parque Marítimo.

Red de Riego.

Parte una conducción desde el cabezal de riego, siendo esta de polietileno de alta densidad de diámetro 63mm. En la primera intersección de viales se divide la conducción a la derecha para alimentar las zonas de riego 2 y 3, a la izquierda y paralelo a los alzados de las edificaciones y hasta la primera isla de palmeras de la piscina principal, donde se realiza un anillo alrededor de esta piscina con el mismo tipo de conducción y diámetro. Si se continua recto, la conducción alimenta las zonas de riego 1, 4, 5 y 6.

Hay que destacar que junto al cabezal de riego se ha dispuesto una arqueta con un programador para alimentar el parterre de césped de esta zona y que no corresponde a ninguna de las arquetas existentes.

En esta bifurcación cercana al cabezal se disponen llaves de corte para las derivaciones de izquierda y de derecha.

Todas las arquetas se enumeran con números correlativos desde el 1 hasta el 19.

Todas la arquetas se alimentan con tubería de Polietileno de alta densidad de diámetro 63mm. A partir de las arquetas se disponen dos electroválvulas o una según proceda. Si es el caso que se ubiquen dos electroválvulas una de ellas se destina para riego por goteo y la otra para riego por aspersión, hacer mención que antes de la electroválvula de goteo se dispone de un regulador de presión.

En cada arqueta de riego (19 unidades + 1arqueta plástica junto al cabezal para el parterre adjunto) se dispone de un programador de riego alimentado por batería.

El resto de derivaciones, reposición de conducciones en mal estado, etc. Se ha realizado con las mismas calidad de las conducciones pero de diámetros inferiores, siendo los más usuales de 50, 40 y 32mm.

Red de abastecimiento.

Paralelo a la conducción principal de riego se dispone otra conducción del mismo material y diámetro para proporcionar puntos de agua en varios lugares del perímetro de las piscinas y alimentar las duchas existentes. Para las duchas se ha utilizado diámetro de 50 y 32mm.

Red de Saneamiento.

El saneamiento que se proyecta es separativo, las aguas pluviales van al mar, y las residuales a estaciones de bombeo que elevan las aguas negras al ovoide que discurre por la Vía de Enlace, perteneciente a la red general de la ciudad donde se ha ejecutado un nuevo emisario por El Servicio Hidráulico al sur del Palmetum que hace posible el desarrollo del Plan y que sustituye al antiguo emisario ubicado junto al Castillo Negro.

Las aguas fecales del las piscinas y solariums, así como las del edificio de la cascada se concentran en un pozo con las bombas de elevación correspondientes. Esta centralización de bombeo al servicio de negocios o actividades separadas puede generar problemas de dispersión de mantenimiento y responsabilidades que

conviene resolver mediante instalaciones separadas o mejor aún mediante la asunción total del servicio por EMMASA

PALMETUM

El Palmetum de Santa Cruz de Tenerife es un claro ejemplo de recuperación medioambiental pues se desarrolló sobre el antiguo vertedero de basura del Lazareto, clausurado en 1980 y que ocupa una superficie de 120.000 metros cuadrados ganados en parte al mar, formando una gran montaña de unos 30 metros de altura.

Las obras se iniciaron en 1996 y posteriormente se fueron añadiendo otras complementarias hasta 2010 en qyue se contrató la ejecución del “Proyecto de Recuperación de zona degrada –Palmetum de Santa Cruz de Tenerife” . Estas obras tenían por objeto la transformación del antiguo vertedero de basura en un gran parque botánico especializado en palmeras.

Las obras consistieron en la protección marítima del lado mar, instalaciones de infraestructura, sistema de desgasificación para resolver las importantes emanaciones de gas que se producen en el mismo, la creación de un Umbráculo para especies tropicales en sombra con un sistema de fog system, balsas y riachuelos, la estructura para un Museo de la Palmera, y una serie importante de plantaciones de palmeras y revestimiento de taludes

Una vez terminadas las obras del proyecto inicial de 1996, se planteó desde el Ayuntamiento la conveniencia de hacer una reconversión del Palmetum hacia un parque botánico y temático sobre la palmera, que permitiera una mejor utilización lúdica o comercial de tal espacio. En esta fase y siguientes del proyecto se sumó como proyectista el Ingeniero Agrónomo D. José Timón. En la ejecución de las obras intervinieron de forma muy destacada el biólogo d. Carlo Morici y los paisajistas D. Carlos Simón y D. Elias Fernández del Castillo, asesorando en aspectos esenciales como son la parte botánica y la paisajística.

Se redactó, entonces, un Proyecto de Obras Complementarias, consistentes básicamente en el incremento de ejemplares de gran porte. Asimismo se redactó un proyecto de modificación de las obras iniciales para adaptarlas a la nueva filosofía de utilización del Palmetum, además de mejorar algunos aspectos de seguridad y gestión ambiental, como el sistema forzado de desgasificación.

A las distintas zonas de exposición se añadieron elementos de espectacularidad, como son las cascadas de agua, riachuelos y lagunas.

Asimismo destaca la ejecución de dos elementos valiosos: el Umbráculo, de forma octogonal con una cubierta espacial, en el que se sitúan plantas en un entorno de elevada humedad y sombra, y el Museo de la Palmera, destinado a recoger objetos confeccionados o basados en las distintas palmeras y zonas del mundo, habiéndose ejecutado solamente la estructura enterrada y quedando su dotación para una siguiente fase.

Las lluvias de marzo de 2002 y posteriormente la tormenta tropical “ Delta” produjeron destrozos en la vegetación y en diversas instalaciones.

Posteriormente en 2007 y 2008 se ejecutaron sellados vegetales de los taludes que faltaban y una mejora en el sistema de desgasificación.

Durante estos catorce años desde el inicio de las obras, el desarrollo de la vegetación ha sido impresionante, constituyendo ya de por sí un patrimonio vegetal y botánico de considerable valor para la ciudad.

Actualmente este gran valor botánico y paisajístico, obtenido a partir de una recuperación de un área degradada, con más de 1.600 especies de plantas, representadas por más de 4.000 ejemplares, constituyendo las palmeras la familia botánica más representada, con 474 especies y unos 2.600 ejemplares, y siendo una de las mayores colecciones del mundo

Para poder recuperar esta área degradada en la actualidad por todos los acontecimientos y tiempo transcurrido desde su inicio, se hicieron necesario realizar una seria de obras complementarias.

Estas obras ejecutadas recientemente consistían en:

- Terminación Entrada Principal y Reparación del muro de acceso en aparcamiento.

- Edificio de Recepción de 2 plantas con taquilla, aseos, hall de recepción, oficinas,etc. y que permite desde su cubierta conectar con la montaña para paso de público y personal.

- Mejora del cerramiento exterior (muros y vallado).

- Estabilización de taludes.

- Mejora de infraestructuras de servicios: redes de pluviales, canalizaciones eléctricas, etc.

- Acondicionamiento y puesta a punto del sistema de extracción de gases.

-Restitución o sustitución cubierta del Umbráculo y acondicionamiento de entradas, pasarelas, caminos interiores, fog-system, iluminación.

- Reparación de las partes deterioradas de la estructura del Museo de la Palmera.

- Reparación del sistema acuático de balsas y ríos, incluidos los sistemas de bombeo.

- Pavimentación de Caminos y Senderos peatonales.

- Protecciones (vallas y barandillas) y mobiliario urbano (papeleras y bancos).

- Aseos Públicos y Vestuarios del personal.

- Reposición Sistema de riego y Plantaciones.

- Alumbrado e Instalación de B.T.

- Instalaciones de seguridad (cámaras de vigilancia).

3. AJUSTES

3.1. SUPERFICIE Y LIMITES PLAN ESPECIAL VIGENTE

El criterio de este documento es el de no modificar tanto los límites como la superficie del sector.

Las únicas modificaciones realizadas son debido a los ajustes obligados por la ejecución de las obras, pero manteniendo siempre el mismo criterio por donde estaba situado el limite vigente.

Las obras en cuestión, son:

- La Avenida Marítima

- Las escolleras

- El Palmetum

- Plazas

- Auditorio

Estos ajustes dan como resultado una disminución de la superficie del sector, que pasa de 285.873 m2 a 277.185 m2.

Con el nuevo ajuste como consecuencia del informe del 25/02/2016 de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, Dirección General de Ordenación del Territorio y el informe de la Autoridad Portuaria de S/C de Tenerife del 11/10/2016, la superficie total queda en 233.346 m2

3.2. DESLINDE MARITIMO TERRESTE

El deslinde Marítimo - Terrestre reflejado en esta Modificación del Plan Especial es el vigente y coincide con el que viene reflejado en el "Plan de utilización de los espacios portuarios de Santa Cruz de Tenerife" aprobado definitivamente y en vigor.

3.3. FINCAS APORTADAS

En la Memoria de Información se refleja el siguiente cuadro de fincas iniciales definitivas según la documentación aportada por la propiedad y de los proyectos ejecutados.

APORTACIONES DE TERRENOS				
SUPERFICIE	AYUNTAMIENTO	AUT.PORTUARIA	ESTADO	TOTAL
INICIAL	58.652	205.584		264.236
LAZARETO	- 8.541		3.749	- 4.792
RENUNCIA		- 15.648		- 15.648
PARCELA JUNTO ENTRADA PUERTO	- 4.547		4.547	-
TOTALES	45.564	189.936	8.296	243.796

La superficie total inicial que se refleja en este cuadro es de 264.236 m2, mientras según los apartados anteriores el total de la superficie de esta Modificación del Plan Especial es de 233.346 m2, siendo la superficie teórica de la Autoridad Portuaria de 238.265 m2, (4.919 m2 exteriores al Plan Especial) mientras el resto de la superficie serían terrenos municipales también exteriores al Plan Especial.

Dentro de estos 238.265 m2 se encuentran los 189.936 m2 de la actual Concesión Administrativa a Parque Marítimo Santa Cruz S.A. y los 15.648 resultado de la renuncia parcial de dicha Concesión con el fin de que el Cabildo Insular de Tenerife pudiera construir el actual Auditorio de Tenerife.

Como resultado de los datos anteriores se entiende que una vez aprobada esta Modificación Puntual, la Concesión administrativa debería de modificarse por un exceso de medición real, pasando de 189.936 m2 a 222.617 m2, manteniéndose fuera de la misma los 15.648 m2 de la renuncia que quedarían dentro de la zona D "Auditorio Plaza y aparcamientos".

Dicha zona D tiene una superficie de 15.927 m2 dentro del Plan Especial y 4.570 m2 exteriores al Plan dentro del Ámbito 4.4.6.

El actual Auditorio tiene una parte construida dentro del Plan Especial y otra de menor superficie exterior al mismo dentro del ámbito 4.4.6.

3.4. PLANEAMIENTO GENERAL DE APLICACIÓN

El planeamiento general de aplicación en este momento es la Revisión del PGO, por lo que se adjuntan las previsiones del mismo para el ámbito que nos ocupa.

En esta Revisión hay dos Áreas afectadas teniendo en cuenta el ámbito del Plan Especial vigente, que son:

- La AOU 4.2. Parque Marítimo (Puerto) – SUCO

Configura el nuevo ámbito del Plan Especial

- La 4.4.6. Avenida de la Constitución - SUCO

Configuran el resto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial vigente y que ahora quedarían fuera de dicho Plan, aunque estén ejecutadas por el Parque Marítimo de Santa Cruz, S.A. y estén gestionadas por dicha Sociedad compuesta por el ayuntamiento de Santa Cruz y la Autoridad Portuaria.

La AOU 4.2.Parque Marítimo tiene una superficie de 233.960 m2 que según este documento de Modificación del Plan Especial vigente quedarían en 233.346 m2 debido a la medición real de la zona L “Escollera”..

3.5. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Una vez aprobada la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, habría que ajustar por medición real de las diferentes zonas de dicho documento las superficies de la ficha del Área Funcional del Parque Marítimo que se integra en la mencionada Modificación del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Tal y como se dijo anteriormente en relación a la Revisión del Plan General, El Plan Especial está integrado en ámbitos de suelo Urbano Consolidado y en parte incluido en la delimitación de la zona de servicios del puerto.

Está destinado exclusivamente al desarrollo de Sistema General Dotacional de Usos Dotaciones y equipamientos (Dotacionales) de carácter Deportivo, Cultural y Recreativo por lo que el desarrollo de las zonas que quedan por ejecutar se llevarán a través de actuaciones de ejecución de tales sistemas.

Por lo expuesto en la memoria de información, se entiende que es la sociedad "Parque Marítimo de Santa Cruz, S.A." la indicada, en principio, para ejecutar las mencionadas zonas pendientes, ya que la misma, compuesta por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y La Autoridad Portuaria es la titular de la concesión administrativa, teniendo que realizarse conforme a las determinaciones de la misma y su correspondiente pliego de condiciones.

5. PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS

5.1. AMBITO Y SUPERFICIE

La superficie total de esta Modificación Puntual es de 233.346 m2

El Ámbito que comprende es el de la Revisión del Plan General de Ordenación.

- La AOU 4.2. Parque Marítimo (Puerto) - SUCO

La AOU 4.2.Parque Marítimo tiene una superficie de 233.960 m2 que según este documento de Modificación del Plan Especial vigente quedarían en 233.346 m2 debido a la medición real de la zona L “Escollera”..

5.2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se disminuyen los m2 edificables del Plan Especial vigente (incluido el aumento de 247 m2 c aprobados en la Modificación posterior) al reducirse la superficie del ámbito

El coeficiente de edificabilidad vigente es el siguiente:

C.ed. = 28.503 m^2 c / 285.873 m^2 s = 0,10 m^2 c / m^2 s.

El nuevo coeficiente sería:

C ed = (20.905 m2 c) / 233.346 m2 s = 0,089588 m2 c / m2 s.

5.3. OCUPACION

La actual ocupación permitida es la siguiente:

18.933 m^2 s * 100 / 285.873 m^2 s = 6,62 %

La nueva sería:

20.905 m2 s * 100/ 233.346 m2 s = 8,958 %

La nueva ocupación es menor del 10% del total

5.4. APARCAMIENTOS

El Plan vigente plantea una dotación mínima de 500 plazas de aparcamiento para la zona C y en el supuesto de que se desarrollara toda la edificabilidad permitida habría que añadir a las anteriores una plaza por cada 50 metros cuadrados edificados (otras 570 plazas). Este supuesto era de aplicación asimismo para zona B.

Esta Modificación Puntual determina la obligación de realizar aparcamientos bajo rasante en la C con un mínimo de 1.500 plazas y sobre y bajo rasante un aparcamiento rotativo para taxis y guaguas en las mismas zonas de 300 plazas.

Dada esta obligación de tantos aparcamientos para únicamente la zona C, se entiende que podrán ubicarse en parte también en la zona B (indicativa en este documento exterior al Plan Especial) al haber sido parte del Plan Especial original.

La Revisión del Plan General plantea la obligación de realizar bajo rasante un mínimo aproximado de 1.000 plazas y sobre o bajo rasante uno de 300 plazas para taxis y guaguas.

Este aumento de las plazas mínimas requeridas es porque se entiende que estos aparcamientos también deben de servir para resolver la demanda de otros equipamientos exteriores al Plan como puede ser el Recinto Ferial.

A las mencionadas plazas habría que añadir las ya ejecutadas en el subsuelo del Auditorio construido en la denominada inicialmente zona D, y objeto de la modificación del Plan Especial acordada por el Ayuntamiento el 22 de Noviembre de 1996 que afectó también a la zona F.

6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

6.1. APROVECHAMIENTO REAL EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Este valor coincide con el de la superficie edificable del Plan Especial

Ar = 20.905 m2 c

6.2. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

El aprovechamiento edificatorio vinculado a sistemas generales o locales públicos no se conceptúa como aprovechamiento lucrativo.

7. NORMAS URBANISTICAS

7.1 USOS

El Uso Global característico para todo el Plan es el de SISTEMA GENERAL (DOTACIONAL)

Usos Pormenorizados:

- Sistema General Recreativo (Dotacional)
- Sistema General Plaza (Dotacional)
- Sistema General Cultural (AD, CAT y M) (Dotacional)
- Sistema General Peatonales (Dotacional)
- Sistema General Diques y Escolleras (Dotacional)

(Se adjunta cuadro anexo con la relación entre los usos de los Ámbitos afectados por el Plan Especial y las nuevas Zonas Modificadas).

Usos Compatibles:

Dado que no está aprobado definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación y el planeamiento vigente no hace una definición pormenorizada de los usos compatibles de hostelería/restauración, englobándolos todos dentro de la categoría de Salas de Reunión, estimamos necesaria la definición pormenorizada de estos usos en el ámbito de este Plan Especial que desarrolla la ordenación de un ámbito singular que abarca parte de suelo englobado en el área portuaria y parte de suelo urbano consolidado.

Por ello, conforme a los establecido en el artº 37.4 del DL 1/2000, entendemos que este Plan Especial puede establecer esta propuesta de usos compatibles, que no contraviene las determinaciones del planeamiento vigente sino complementa al mismo.

(Durante la tramitación de este documento se ha aprobado definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación, cuestión que no anula lo anteriormente expuesto ya que la propuesta que se establece de usos compatibles coincide con las determinaciones de la Revisión ya aprobada)

3.- Hostelería / restauración:

a) Definición:

Hostelería / restauración es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local, sin estar vinculado a establecimiento alojativo.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería y/o Restauración:

- Bares: establecimientos con capacidad para un aforo máximo de cincuenta (50) personas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación, sin necesidad de contar con maquinaria destinada a la preparación de alimentos y susceptible de provocar ignición.

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Como uso pormenorizado específico se admiten las siguientes instalaciones:

  Terraza de verano: Instalación de carácter temporal en espacios abiertos situados en áreas no habitadas, donde se realizan actividades de discoteca y sólo en meses de verano, de acuerdo a lo que determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.

  Instalación desmontable de fiestas: Es el uso que alberga instalación en suelo de titularidad y uso público, abiertos al público, de carácter temporal y desmontable, admitidos según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes.

- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuyo aforo no supera las cien (100) personas.

- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuyo aforo no supera las quinientas (500) personas.

- Grandes Restaurantes: locales de hostelería con un aforo de más de quinientas (500) personas.

- Locales de ocio y espectáculo: Se remite a la legislación sectorial y específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas. Estos se dividen en:

  Locales de música

  Discotecas: establecimientos insonorizados y dotados de pista de baile y espectáculos.

  Bingos, Casinos y Salas de juego recreativos

- Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.

8.- Infraestructura de Comunicación:

8.2. Ferroviaria (tanto bajo rasante como en superficie según el trazado aprobado en el Plan Territorial Especial del Tren del Sur)

Informes previos:

Se solicitara obligatoriamente de forma previa informe preceptivo al Cabildo Insular de Tenerife solo a los proyectos dentro del Parque Marítimo que afecten al trazado del Tren del Sur.

Infraestructuras para transporte de mercancías:

Se permite la posibilidad de ejecución de las infraestructuras necesarias para el transporte de mercancías que se consideran en el Estudio de Tráfico de Mercancías del Tren del Sur **siempre y cuando no modifique** la ordenación establecida en esta Modificación Puntual de Plan Especial de “Parque Marítimo”.

La utilización del dominio público portuario se regirá por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y, supletoriamente, por lo establecido en la legislación de Costas.

7.2. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

Las Ordenanzas Particulares por Zonas vienen reflejadas en las fichas de cada una de ellas (se adjuntan en documento anexo) y que sustituyen a las fichas vigentes.

La documentación reflejada en dichas fichas es la siguiente:

- Plano de situación dentro del Plan
- Plano con sus límites y subzonas
- Fotografías de su estado actual
- Estado de conservación y medidas a adoptar
- Normas Urbanísticas (Usos y Parámetros de la Edificación)
- Normas Ambientales

Las determinaciones establecidas en cada una de las Ordenanzas Particulares prevalecerán sobre los que con carácter general establecen las Normas Urbanísticas del Plan General.

Para todo lo no especificado para las fichas de cada zona, será de aplicación subsidiariamente la normativa general.

7.3. AFECCIONES POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito objeto de esta Modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de Tenerife

Norte, no encontrándose afectado por las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de La Cruz de Taborno.

Cualquier Construcción u objeto que se vaya a ejecutar dentro de los Limites del Plan Especial del Parque Marítimo, acorde con los usos permitidos en este Normas, no podrán afectar a las Servidumbres Aeronáuticas antes descritas en relación a las limitaciones de altura respecto al nivel del Mar.

Se han incluido en los planos de ordenación de este documento los correspondientes a las áreas afectadas por las Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de Tenerife Norte.

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN

8.1. ZONIFICACION EXISTENTE

A. Piscinas y Solariums. (Zona ya ejecutada)

La zona de Solariums y Piscinas es prácticamente el centro de gravedad del conjunto.

Flanqueada por un lado por las terrazas y espacios abiertos que conforman la zona del Castillo y por otra el Palmetum, ocupa esta zona como decimos la parte central del Parque.

Consiste esencialmente en varias piscinas rodeadas de terrazas a diferentes niveles de forma que se creen distintos ambientes en cada una de las zonas.

La piscina principal se desarrolla en la explanada existente y formada por unos terrenos ganados al mar defendidos por la correspondiente escollera.

La superficie de lámina de agua de esta piscina es de aproximadamente 6.500 m" y el solárium que la rodea de más de 13.000 m^2. La terraza-solárium, con todo su frente mirando al mar estará llena de cocoteros y en los laterales se situarán bancos y pérgolas que hagan más grata la estancia de los que deseen sombra.

La piscina principal dispone para su acceso de unas rampas en forma de "playa" de manera que se pueda entrar en el agua, si se desea muy lentamente, o buscar en cada caso la profundidad de agua preferida por cada uno, ya que el fondo se proyecta con una pendiente uniforme desde la profundidad 0,0 mts. a la de 2,20 mts.

En la parte central de esta terraza y entre las dos "playas está ubicado un Kiosco-bar.

También en esta explanada principal está ubicada una pequeña piscina para los niños con un llenado también a base de cascada entre piedras.

El acceso principal se realiza desde el peatonal de la Vía de Enlace que bordea toda la instalación.

Bajo este peatonal y a lo largo de toda la , instalación están ubicadas las sala de bombeo, almacenes, vestuarios, zona de servicios, cafetería, restaurante, self-service, etc.

A una cota inferior se encuentra una terraza de unos 2.500 m^2 con una piscina de 340 m^2 con uso exclusivo de niños o de adultos que acompañen a niños.

Por último se encuentra la piscina que denominamos "de la playa". Se encuentra junto a la pequeña playa que se ha formado entre el Palmetum y la explanada existente, a una cota inferior a la zona de niños y con terraza-solárium de aproximadamente 4.600 m^2 y la lámina de agua de más de 3.000 m2 con un islote artificial en su interior.

A esta piscina caen las cascadas de más de 25 mts. de altura que salen del restaurante-sala de fiestas.

B, C y D. Equipamiento Complementario del Parque Marítimo

Zona D.

Si se produjera una colmatación prácticamente habitual de la zona de piscinas y solariums, era la destinada para desarrollar una ampliación de las mencionadas instalaciones.

En cambio, si no fuese necesario abordar la mencionada ampliación, se consideraba como el uso más conveniente el de Parque Acuático en base a:

a) Zona colindante con el mar.

b) Proporciones adecuadas de la zona para tal uso.

c) Demanda de escasa superficie edificable.

d) Uso absolutamente vinculado al agua.

En el supuesto, de que no fuera posible desarrollar el Parque Acuático por causas imputables a la falta de rentabilidad de una instalación de tales características, se consideraba necesario establecer los siguientes usos compatibles:

- Delfinario, acuario o similar como equipamiento comunitario de ocio.
- Espacio libre, en cualquiera de sus modalidades, siendo preferente la de Parque Deportivo.

Los parámetros edificatorios máximos establecidos, ocupación del 20% y coeficiente de edificabilidad de 0,3 m^2 c/m^2s, serán lo suficientemente holgados para desarrollar cualquiera de las actividades indicadas.

La indicada flexibilidad de los usos, implica la imposibilidad de establecer mayores niveles de concreción que los establecidos en la normativa urbanística, razón por la cual como garantía para un adecuado desarrollo de la edificación, se exigía, una vez decidido el uso definitivo, con carácter previo o simultáneo al proyecto de edificación o de urbanización el desarrollo de un Estudio de Detalle que regulara.

Zonas B Y C. (Zonas ejecutadas en parte y pendientes de su desarrollo definitivo)

El uso que finalmente se establecería para la zona D, condicionaría las actividades a implantar en estas zonas, considerando por otro lado, que las mismas están a su vez íntimamente interrelacionadas. La zona C es aquella que por su posición, al abrigo de la montaña del Parque-Palmetum, permite desarrollar una mayor superficie edificable.

Este esquema a su vez, estaba condicionado por la concreción de las actividades previstas y de las fuentes de financiación vinculadas a ellas, pues de no darse estas circunstancias, podría no ser realista las consideraciones realizadas sobre la inconveniencia de desarrollar un aparcamiento en superficie en la zona C.

Debiendo tener en cuenta lo expuesto anteriormente, y la interpretación preferente en cuanto al carácter marítimo del uso global, se establecían para las zonas B y C los siguientes usos compatibles:

- Parque Acuático, en el supuesto de que en la zona D se opte por la ampliación de la zona de piscinas y solariums.
- Delfinario, como equipamiento comunitario de ocio.
- Equipamiento comunitario deportivo o cultural
- Espacios libres en cualquiera de sus categorías, siendo preferente la de Parque Deportivo.
- En la zona C, aparcamiento en superficie.

Al igual que para la zona D, sería obligatorio con carácter previo o simultáneo al proyecto de edificación, o de urbanización la redacción de un Estudio de Detalle que regule los aspectos indicados en la Normativa (Ordenanzas Particulares). En el supuesto de desarrollo en la zona C de otro uso que no sea el de aparcamiento en superficie, el Estudio de Detalle habrá de alcanzar las zonas B y *C,* pudiendo el mismo rectificar la alineación del peatonal intermedio y trasvasar edificabilidad de la zona B a la C.

En el supuesto de desarrollo de la zona C como aparcamiento en superficie, se preveía que fuese capaz de albergar unas 500 plazas de vehículos aparcados.

Desde el aparcamiento se puede acceder cómodamente a pie al Restaurante de las Cascadas puesto que la terraza de acceso al Restaurante y el Aparcamiento están prácticamente a la misma cota y bajando una escalera se accede al Parque Marítimo,

a una entrada expresamente proyectada para las personas que dejen su vehículo en el Aparcamiento.

El acceso por esta entrada se efectúa por medio de una rampa pues éste es también el acceso previsto para los vehículos de servicios del Parque, suministros, reparaciones, ambulancias, etc.

En cualquier supuesto de edificación en esta zona, tenía que seguir manteniendo el aparcamiento en sótano el número de plazas mencionadas más las que la propia instalación, además de garantizar el cumplimiento de las funciones anteriormente indicadas.

E. Restaurante de las Cascadas. (Zona ya ejecutada)

El acceso a la edificación se lleva a cabo por medio de un paseo que parte del peatonal de la Vía de Enlace de la zona comprendida entre el Aparcamiento y la entrada a la zona de las Piscinas.

El edificio está rodeado de un paseo exterior desde el que se verá una vista panorámica del Parque Marítimo.

Un interesante juego de cascadas de agua son las protagonistas del conjunto.

El edificio, restaurante-sala de fiestas, tiene una superficie cubierta aproximada de 2.200 m^2 de los cuales unos 1.500 son públicos y 700 para cocinas, almacenes, camerinos, etc.

La capacidad como restaurante del local puede ser de 400 plazas y como sala de fiestas o salón para recepciones de más de 800 personas.

Bajo esta planta se sitúa otra de igual superficie, destinada a almacenaje y servicios complementarios de la principal.

F . Plaza. (Zona ya ejecutada)

Zona de terrazas dominadas por las dos edificaciones protegidas:

El Castillo de San Juan - Castillo Negro

La Casa de La Pólvora

Estas terrazas están pavimentadas con adoquines y los muros más alejados del Castillo disponen de un banco de piedra a lo largo de todas ellas de forma que queden mirando hacia el mar.

La terraza cota 4,00 tiene en su vértice superior una forma circular que alberga un estanque que sirve de marco para la escultura de Manrique "Homenaje al marinero desaparecido".

Para salvar los niveles entre terrazas existen escaleras y rampas para minusválidos, así como jardineras que dan una nota de color.

Esta zona incluye el embarcadero que se construyó con objeto de que los barcos que lo deseen fondeen en las inmediaciones del Castillo y con embarcaciones auxiliares accedan a tierra.

En la zona de contacto con el Parque, zona del Castillo, se ha ejecutado un paseo peatonal elevado, bajo el cual existen dos cafeterías .

El peatonal se prolonga a la cota del muro-espaldón existente en la zona de escollera de forma que se consigue un paseo a lo largo de toda la zona que esté en contacto con el mar. A lo largo del mismo, van bancos y jardineras y el correspondiente alumbrado.

G. Administración y Servicios. (Zona sin ejecutar)

Situada al inicio del camino que asciende hacia las cotas más altas del Parque Palmetum, estaba destinado a albergar las oficinas, servicios e instalaciones que demande el mismo.

H. Parque-Palmetum. (Zona ya ejecutada)

El antiguo vertedero de basuras de Santa Cruz de Tenerife fue clausurado hace más de 10 años. Consiste en un montículo irregular que alcanza en su punto más alto los 43 m. y posee una superficie irregular superior a 120.000 m^2

Se trata de la construcción en un espacio de superficie superior a 120.000 m2 con zonas relativamente planas o susceptibles de intervención directa que se estiman en torno a los 70.000 m2, siendo el resto taludes de excesiva pendiente que se han tratado mediante cubierta vegetal auxiliada con el empleo de geotextiles o similar.

El Palmetum no está concebido sólo para lograr un impacto estético. Es un ente vivo, con dinámica interna que interacciona con el que lo visita. Por lo tanto, se compaginan dos aspectos: el paisajístico y el funcional.

Se concibe el Palmetum como un espacio abierto, que permite la contemplación de las especies a distancia, apreciando en todo su valor el porte y la majestuosidad de muchas de ellas.

las zonas peatonales son paseos adoquinados y caminos de tierra batida para permitir el disfrute de cada rincón, amén de facilitar el itinerario botánico-cultural

Las zonas de protección contra el viento o de seguridad están ejecutadas con el suelo recubierto de una capa de picón negro, que también ofrece un adecuado contraste visual.

Las zonas de contacto entre la parte visitable y la de protección están plantadas con arbustos de bajo porte de flor, a modo de seto irregular, como plantación secundaria con un triple objetivo: psicológico, al actuar como barrera; estético, al aportar algo de

color donde predomina el verde; y técnico, pues permite resolver una delimitación difícil.

Completan el espacio un umbráculo que se ha enterrado a fin de disminuir su impacto visual, para lo que se constituye un montículo suave que circunda toda su superficie y que va coronado de palmeras.

El Museo de La Palmera, queda exteriormente rodeado de un amplio espacio de césped interrumpido por grupos de palmeras y algunos ejemplares singulares de palmera real.

Las zonas singulares de confluencia se resuelven mediante plazoletas circulares con una especie significada en el centro y con pérgolas y bancos en el contorno.

El Palmetum, como se ha indicado, tiene un único acceso desde el aparcamiento y recinto de servicio que dado el desnivel existente se ha resuelto con una escalera circular y un ascensor.

La circulación rodada de visitantes no será permitida, y la vía asfaltada tiene una doble misión; por un lado da servicio al mantenimiento del Parque y por otro se puede utilizar por un tren de ruedas para transportar a los visitantes. El circuito está diseñado de tal modo que el primer punto de parada será en las proximidades del museo, desde el que se puede continuar a pie el recorrido. La circulación continúa rodeando la explanada principal, terminando el recorrido de la parte alta en la laguna artificial para luego descender a la zona inferior. Atraviesa un riachuelo artificial y desciende a la zona marítima, terminando en la rotonda marítima para retornar al origen.

Se trata en definitiva de crear una gran mancha verde de un interés botánico y urbano excepcional pues existen muestras de cientos de especies diferentes de palmeras.

Es pues una obra, modélica desde el punto de vista ecológico.

I. Baliza. (Zona ya ejecutada)

Dentro del ámbito del Parque-Palmetum se ha reservado una zona de aproximadamente 1.257 m2 para reubicar la baliza de señalización aérea del Aeropuerto de Los Rodeos.

J. Peatonal. (Zona ya ejecutada)

Área de acceso al Parque Marítimo desde la Avenida Marítima

K. Escollera. (Zona ya ejecutada)

Obra de protección ejecutada entre el límite del Plan y el mar

L. Playa. (Zona ya ejecutada)

Área de playa entre el Palmetum y la zona de Piscinas del Parque

8.2 FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES VIGENTES

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	A
		ETAPA	1ª
		HOJA	1/1

Condiciones de uso:

Zona: Piscinas y Solariums.

Usos Compatibles: otros que coadyuven al uso característico previsto.

Usos Prohibidos: todos aquellos que no puedan ser considerados como compatibles

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	34.226 m²s	Sótanos:	- p.
Ocupación:	300 m²s	Sup. Edificable:	(1) 3.000 m²c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 1 p ≤ 4 m		

OBSERVACIONES:

(1) Superficie edificable de posible ocupación (≤2.700 m²) bajo peatonal que bordea a la zona en su cara Noroeste, con un fondo edificable no superior a 9 mts.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	B
		ETAPA	3ª
		HOJA	1/2

Condiciones de uso:

Zona: Equipamiento Complementario del Parque Marítimo

Usos Compatibles: - Equipamiento Comunitario Cultural o Deportivo.
- Equipamiento Comunitario Ocio en cualquiera de us categorías, preferentemente Delfinarios, Acuarios o similares, incluso Parque Acuático.
- Espacios libres.
- Otros usos que coadyuven al uso característico previsto.

Usos Prohibidos: - Residencia y hospedaje, salvo la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- Todos los no considerables como compatibles.
- Aparcamiento en superficie, salvo que se desarrolle con carácter provisional hasta la ejecución del equipamiento.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	16.683 m²s	Sótanos:	≤ 3p.
Ocupación (1):	5.005 m²s	Sup. Edificable:	≤ 10.010 m²c
Retranqueos (2):	≥ 4 m.	Aparcamientos(3):	≥ 1/50 m²c
Altura:	≤ 3 p.		

OBSERVACIONES:

Previamente al desarrollo total o parcial de la zona habrá de tramitarse un Estudio de Detalle global que regule:
- la implantación de la edificación.
- el volumen, debiendo justificarse adecuadamente la altura en metros por causas derivadas de las propias características de la instalación.
- la relación de la misma con el viario (perspectivas) y la edificación al otro lado de la Avenida Marítima, y en especial con el Recinto Ferial.
- el nivel de la plataforma base (nivel o niveles de la planta baja) en relación a las diferentes cotas de los peatonales y aceras que la rodean.

(1) Al menos el 20% de la superficie habrá de ser ajardinada, disponiendo de los correspondientes árboles de porte.
(2) El retranqueo no será obligatorio a nivel de sótano, pero con respecto a la Avenida Marítima.
(3) Habrá de cumplirse con lo estipulado por la Normativa del Plan General en el Título Décimo, Capítulo C, Sección Tercera: Aparcamientos Públicos.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	C 1ª, 2ª, 3ª 1/2

Condiciones de uso:

Zona: Equipamiento Complementario del Parque Marítimo.

Usos Compatibles: - Aparcamiento.
- Equipamiento Comunitario Cultural o Deportivo.
- Equipamiento Comunitario Ocio en cualquiera de sus categorías, preferentemente Delfinarios, Acuarios o similares, incluso Parque Acuático en el supuesto de que en la zona D se opte por otro uso (Piscinas y solariums).
- Espacios libres.
- Otros usos que coadyuven al uso característico previsto.

Usos Prohibidos: - Residencia y hospedaje, salvo la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- Todos los no considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	12.958 m²s	Sótanos:	≤ 3 p.
Ocupación (1):	≤ 5.183 m²s	Sup. Edificable:	≤ 5.183 m²c
Retranqueos (2):	≥ 3 m.	Aparcamientos(3):	≥ 500 + 1/50 m²c
Altura:	≤ 3 p.		

OBSERVACIONES:

Para poder desarrollar la zona como equipamiento complementario habrá de realizarse previamente un Estudio de Detalle que abarque ambas zonas (B y C). Este Estudio de Detalle podrá:

1. Rectificar la alineación del peatonal que separe ambas zonas pero no su anchura.
2. Trasladar la totalidad o parte de la edificabilidad de la zona B a la C.

Independientemente de lo anterior además, habrá de regular:
- la implantación de la edificación.
- el volumen, debiendo justificarse adecuadamente la altura en metros por causas derivadas de las propias características de la instalación.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	C 1ª, 2ª, 3ª 2/2

- la relación de la misma con el viario al otro lado de la Avenida Marítima (perspectivas) y con la edificación y en especial con el Recinto Ferial.

- Nivel de la plataforma base (nivel o niveles de la planta baja) en relación a las diferentes cotas de los peatonales y aceras que la bordean.

(1) Al menos el 20% de la superficie de la zona habrá de ser ajardinada, disponiedo de los componentes de árboles de porte.

(2) El retranqueo no será obligatorio a nivel de sótano.

(3) Habrá de cumplirse con lo estipulado por la Normativa del Plan General en el Título Décimo, Capítulo C, Sección Tercera: Aparcamientos Públicos y en especial lo especificado en el artículo 10.6.18 si el aparcamiento se desarrolla en superficie.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	D
		ETAPA	3ª
		HOJA	1/1

Condiciones de uso:

Zona: Parque Acuático

Usos Compatibles: - Ampliación zona de Piscinas y Solariums.
- Delfinario, acuario o similar como equipamiento comunitario de ocio.
- Espacio libre.
- Otros que coadyuven al uso principal.

Usos Prohibidos: - Todos los no considerables como compatibles.
- Residencia y hospedaje, salvo la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	15.648 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	3.129 m²s	Sup. Edificable:	≤ 4.694 m²c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 2 p		

OBSERVACIONES:

Previamente al desarrollo de la zona habrá de tramitarse un Estudio de Detalle global que regule:

- la implantación de la edificación, la cual podrá disponerse de forma similar a la establecida para la zona A (posibilidad de ubicarse bajo peatonales o espacios libres).
- el volúmen, debiendo justificarse adecuadamente la altura en metros por causas derivadas de las propias características de la instalación.
- el nivel de la plataforma base en relación a las diferentes cotas de los peatonales y espacios libres que la rodean, así como con respecto al recinto portuario.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	E 1ª, 2ª 1/1

Condiciones de uso:

Zona: Bar-Restaurante.

Usos Compatibles: Salas de Reunión

Usos Prohibidos: Todos los no considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	2.191 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 2.191 m²s	Sup. Edificable:	≤ 2.191 m²c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 1 p ≤ 5 m		

OBSERVACIONES:

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	F
		ETAPA	2ª
		HOJA	1/1

Condiciones de uso:

Zona: Plaza

Usos Compatibles: - Kioscos
- Bares-Restaurantes.
- Infraestructuras del Parque Marítimo.
- Equipamiento Cultural y de Ocio en los edificios catalogados siempre que el carácter de la declaración como Bien Cultural así lo permita.

Usos Prohibidos: Los no considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	23.769 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación (1):	≤ 1.800 m²s	Sup. Edificable (1):	≤1.800 m²c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 1 p. ≤ 4 m.		

OBSERVACIONES:

Con carácter previo a cualquier intervención en los edificios catalogados así como de la urbanización de los espacios libres que los bordean habrán de tramitarse las autorizaciones correspondientes de los Organismos que según la legislación vigente tengan competencias sobre los mismos.

Se tendrá especial cuidado en no distorsionar la forma en que el Castillo Negro se encuentra o ha encontrado con el mar.

Habrá de cumplirse con todo lo estipulado en el Artículo 10.7.10. del Plan General: Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

(1) La edificación se dispondrá preferentemente bajo cubierta transitable, de forma similar a lo previsto para la zona A.

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	G
		ETAPA	2ª
		HOJA	1/1

Condiciones de uso:

Zona: Administración y Servicios del Parque Palmetum.

Usos Compatibles: La vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio

Usos Prohibidos: Los no considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	1.450 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 300 m²s	Sup. Edificable:	≤ 600 m²c
Retranqueos:	≤ 3 m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 2 p ≤ 8 m		

OBSERVACIONES:

DEMARCACIÓN DE TENERIFE-GOMERA-HI

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	H
		ETAPA	2ª
		HOJA	1/1

Condiciones de uso:

Zona: Parque-Palmetum

Usos Compatibles: Otros que coadyuven al uso característico previsto.

Usos Prohibidos: Todos aquellos que no puedan ser considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	105.328 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 800 m²s	Sup. Edificable:	≤ 800 m²c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 1 p. ≤ 5 m		

OBSERVACIONES:

- Los caminos interiores del Parque habrán de adaptarse en la medida de lo posible a lo establecido en el Plan General en su artículo 10.7.10.

- En el supuesto de que al ejecutarse la vía de enlace, demandara la creación de una rotonda en función de los giros previsibles, se podrá ocupar parte del Parque, sin que ello pueda considerarse como modificación del Plan Especial.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	I 1/1

Condiciones de uso:

Zona: Baliza de señalización aérea.

Usos Compatibles: Otros que coadyuven al uso característico previsto.

Usos Prohibidos: Todos aquellos que no puedan ser considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona:	1.257 m²s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 225 m²s	Sup. Edificable:	≤ 225 m²c
Retranqueos:	≥ 3 m.	Aparcamientos:	-
Altura (1):	≤ 1 p. ≤ 4 m.		

OBSERVACIONES:

(1) Dentro de la altura señalada no quedan incluídas las antenas propias de la instalación.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	J 1/1

Condiciones de uso:

Zona: Peatonal.

Usos Compatibles: Kioscos.

Usos Prohibidos: Todos aquellos que no puedan ser considerables como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona: 30.549 m²s Sótanos: ≤ 1 p.

Altura (1): ≤ 1 p.
≤ 4 m.

OBSERVACIONES:

Bajo circunstancias excepcionales podrá permitirse el aparcamiento en superficie.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACIÓN DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

FICHA MODIFICACIÓN (aprobada en 1996)

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SGPR-1 "PARQUE MARÍTIMO" ORDENANZAS PARTICULARES (Mayo-1.996)	ZONAS	D,F
		ETAPA	2ª
		HOJA	1/3

Condiciones de uso:

Uso principal: Auditorio, plazas y parque.

Usos compatibles: en el mismo cuerpo edificable:
- Culturales en general
- Docente-Cultural
- Ocio
- Bares-Restaurantes

en los espacios libres:
- Infraestructura del Parque Marítimo
- Equipamiento Cultural y de Ocio en los edificios catalogados siempre que el carácter de la declaración como Bien Cultural así lo permita.

Usos prohibidos: los no considerados como compatibles.

Parámetros de la edificación:

Superficie zona: 15.648 m²s (D) + 23.769 m²s (F) = 39.417,00 m²s

Ocupación: (1) 6.741 m²s — Sup. edificable: (1)

Retranqueos: — Aparcamientos:

Altura: (1)

Observaciones:

(1) De acuerdo a Proyecto de Auditorio aprobado por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de Mayo de 1.996 y modificaciones no sustanciales que se produzcan en el transcurso de la obra, que no supongan aumento de la edificabilidad ni ocupación superiores al 5% del Proyecto.

(2) Con carácter previo a cualquier intervención en los edificios catalogados así como de la urbanización de los espacios libres que los bordean, habrán de tramitarse las autorizaciones correspondientes de los Organismos que según la legislación vigente tengan competencias sobre los mismos.

(3) Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización de los espacios libres para la integración del Auditorio con el resto de la zona F y de los edificios históricos que contiene.
Se eliminará cualquier obstáculo que impida o dificulte el cumplimiento del artículo 10.7.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sobre supresión de barreras arquitectónicas.

(4) Se observará el esquema de ocupación y de tratamiento de los espacios libres que se acompaña en las siguientes páginas.

8.3. CRITERIOS DE APLICACION PARA LA MODIFICACION

Las modificaciones que se plantean en este documento no implican un aumento de la superficie edificable, sino todo lo contrario, se disminuye al reducirse la superficie del ámbito según la ordenación del PGO vigente.

Los criterios principales de aplicación para la modificación son los siguientes:

Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales,..) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

Establecer los usos específicos concretos que completen al uso principal establecido en el Plan Especial vigente.

Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional.

Despejar ambigüedades, contrarias a la seguridad jurídica e introducir nuevos usos complementarios de. los usos principales de las diferentes zonas, con el fin de mejorar la mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo ya que, en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de bañistas visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica. En análogas circunstancias , se encuentra el “palmetum” en el que es preciso propiciar nuevas actividades lucrativas.

Regularizar la situación urbanística del Plan Especial después de la sentencia que anula el Estudio de Detalle que había sido tramitado y aprobado.

8.4. ZONIFICACION MODIFICADA

(REORDENACION DE LAS ZONAS EXISTENTES)

Atendiendo a los problemas detectados en el análisis efectuado en este documento sobre el vigente Plan Especial, se ha planteado una nueva zonificación intentando corregir principalmente los siguientes aspectos:

- Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales,..) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigentes, con otras más acordes con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento.

Las nuevas zonas y su correspondencia con las vigentes son las siguientes:

A1. Piscinas y Solárium

- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

A2. Piscina, Solárium y Espectáculos

- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

B. (Exterior al Plan Especial y dentro del ámbito 4.4.6.)

- Aunque se corresponde con la B del vigente Plan Especial y estar ejecutada, la nueva ordenación del PGO obliga a dejar fuera del nuevo Plan Especial esta zona, aunque era una de las destinadas a ubicar la obligación de aparcamientos bajo rasante que determina la ficha de dicho documento.

(Se incluye ficha indicativa de esta zona en un anexo a este documento de Modificación del Plan Especial)

C. Plaza y Aparcamiento

- Ejecutada en parte
- Se corresponde con la vigente zona:
  C. (Equipamiento complementario)

D. Auditorio, Plaza y Aparcamiento

- Ejecutada con un uso prohibido en el vigente Plan Especial (Auditorio)
- Se corresponde con la vigente zona:
  D. (Parque Acuático)

E. Bar, Restaurante y Discoteca

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  E. (Bar - Restaurante)

F. Plaza y Edificios Singulares

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  F. (Plaza)

G. Embarcadero

- Ya ejecutada
- Zona incluida actualmente en la vigente zona:
  F. (Plaza)

La vigente zona **G.(** Administración y Servicios) queda integrada en la nueva zona **H. Parque - Palmetum**

H. Parque - Palmetum

- Ya ejecutada y reformada recientemente
- Se corresponde con la vigente zona:

> **H.** Parque - Palmetum (incluidas las vigentes zonas **I.** (Baliza de señalización) y la **G.(** Administración y Servicios) y excluyéndole la nueva zona **J. Paseo litoral**)

I. (Exterior al Plan Especial y dentro del ámbito 4.4.6.)

- Aunque se corresponde con parte de la B del vigente Plan Especial y estar ejecutada, la nueva ordenación del PGO obliga a dejar fuera del nuevo Plan Especial esta zona, aunque era una de las destinadas a ubicar la obligación de aparcamientos bajo rasante que determina la ficha de dicho documento.

(Se incluye ficha indicativa de esta zona en un anexo a este documento de Modificación del Plan Especial)

J. Paseo Litoral

- Ejecutada en parte
- Zona incluida en la vigente zona:
  J. (Peatonal)

K. Playa

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  L. (Playa)

L. Escollera

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  K. (Escollera)

Estas nuevas zonas solo engloban la superficie dentro de los nuevos límites del Plan Especial respecto a su correspondencia con las del Plan vigente.

El resto de las áreas de cada una de las zonas que quedan fuera del nuevo ámbito se adjuntan en fichas indicativas en un anexo a este documento de Modificación del Plan Especial

Se adjunta cuadro Resumen de las zonas vigentes y modificadas con el fin de poder comprobar que el aprovechamiento vigente se mantiene.

RESUMEN ZONAS VIGENTES Y MODIFICADAS PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

ZONAS VIGENTES

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION M2 S	EDIFCAB. M2C/M2S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 C
A	PISCINAS Y SOLARIUMS	34.226,00	11,97245	300,00	0,09	3.000,00
B	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	16.683,00	5,83581	5.005,00	0,60	10.010,00
C	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	12.958,00	4,53278	5.183,00	0,40	5.183,00
D	PARQUE ACUATICO	15.648,00	5,47376	3.129,00	0,30	(*)4.694,00
E	RESTAURANTE	2.191,00	0,76642	2.191,00	1,00	2.191,00
F	PLAZA	23.769,00	8,31453	1.800,00	0,08	1.800,00
G	ADM. Y SERVICIOS PARQUE	1.450,00	0,50722	300,00	0,41	600,00
H	PARQUE PALMETUM	105.328,00	36,84433	800,00	0,01	800,00
I	BALIZA	1.257,00	0,43971	225,00	0,18	225,00
J	PEATONAL	30.549,00	10,68621			
K	ESCOLLERA	36.196,00	12,66157			
L	PLAYA	5.618,00	1,96521			
		285.873,00	**100,00000**	**18.933,00**		**28.503,00**

(*) La Modificación aprobada en 1996 aumentó en 247 m2 c la superficie edificable del sector para ajustarse al proyecto del auditorio actualmente construido

ZONAS MODIFICADAS

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION %	EDIFCAB. M2 C / M2 S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 C
A1	PISCINAS Y SOLARIUMS	24.446,00	10,48	11,50	0,1145	2.800,00
A2	PISCINAS, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS	13.946,00	5,98	16,00	0,1578	2.200,00
B	EXTERIOR P.E. (ÁMBITO 4.4.6)	-	-	-	-	-
C	PLAZA Y APARCAMIENTO	9.194,00	3,94	20,00	0,2719	2.500,00
D	AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO	15.927,00	6,83	EXISTENTE	EXISTENTE	5.529,00
E	BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA	2.360,00	1,01	100,00	1,0169	2.400,00
F	PLAZA Y EDIFICIOS SINGULARES	5.205,00	2,23	15,00	0,1191	620,00
G	EMBARCADERO	1.057,00	0,45	10,00	0,3311	350,00
H	PARQUE - PALMETUM	114.326,00	48,99	1,75	0,0175	2.000,00
I	EXTERIOR P.E. (ÁMBITO 4.4.6)	-	-			
J	PASEO LITORAL	15.740,00	6,75	15,00	0,1274	2.006,00
K	PLAYA	5.555,00	2,38	10,00	0,090	500,00
L	ESCOLLERA	25.590,00	10,97			
		233.346,00	**100,00**			**20.905,00**

8.5. FICHAS MODIFICADAS

Se adjuntan las fichas de cada una de las nuevas zonas en un documento independiente.

8.6. PLANES TERRITORIALES

Tal y como está expuesto en la Memoria de Información, la Modificación está afectada por dos Planes actualmente aprobados:

- Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur

- Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana

El Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana no afecta al Ámbito de esta Modificación del Plan Especial ya que se ha modificado el Límite del mismo al subsanarse los condicionantes del informe de fecha 25/02/2016 de la Consejería de Política Territorial Sostenibilidad y Seguridad, Dirección General de Ordenación del Territorio.

El Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur sólo afecta a una pequeña área en el subsuelo de la zona H (Parque-Palmetum) y la zona J (Paseo Litoral) que no condiciona el desarrollo de esta Modificación del Plan Especial ya que el trazado del futuro Tren del Sur cuando se elabore el Proyecto de ejecución, discurrirá por debajo de la rasante de lo ya ejecutado o a ejecutar

9. PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial vigente determinaba 3 etapas con unos plazos a contar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para cada uso.

Primera Etapa:	Dos años
Segunda Etapa:	Cuatro años
Tercera Etapa:	Ocho años

Teniendo La asignación de una u otra zona a las etapas segunda y tercera un carácter indicativo, pudiéndose en función de la financiación existente alterar el orden previsto o bien simultanear todas o parte de ellas.

En el momento actual están ejecutadas las instalaciones incluidas en las dos primeras etapas, quedando por ejecutar únicamente parte de las siguientes zonas incluidas en la tercera:

B. (Exterior al Plan Especial con el nuevo límite e incluida dentro del ámbito 4.4.6., por lo que no se puede incluir como zona por ejecutar)

C. Plaza y Aparcamiento

Ejecutadas las infraestructuras y el aparcamiento provisional en superficie

J. Paseo Litoral

Ejecutado el movimiento de tierras y parte de las infraestructuras

Para poder terminar de ejecutar las zonas antes descritas, se mantiene una única etapa por cumplir (equivalente a la tercera del documento vigente) con el plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada zona, ampliable a otros 8 años si la situación económica no permitiera temporalmente la viabilidad de dichos proyectos.

10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La sociedad "Parque Marítimo, S.A." se hará cargo de las obras correspondientes a las zonas pendientes por ejecutar (C y J), ya que la misma, compuesta por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y La Autoridad Portuaria es la titular de la concesión administrativa, teniendo que realizarse dichas obras conforme a las determinaciones de la misma y su correspondiente pliego de condiciones.

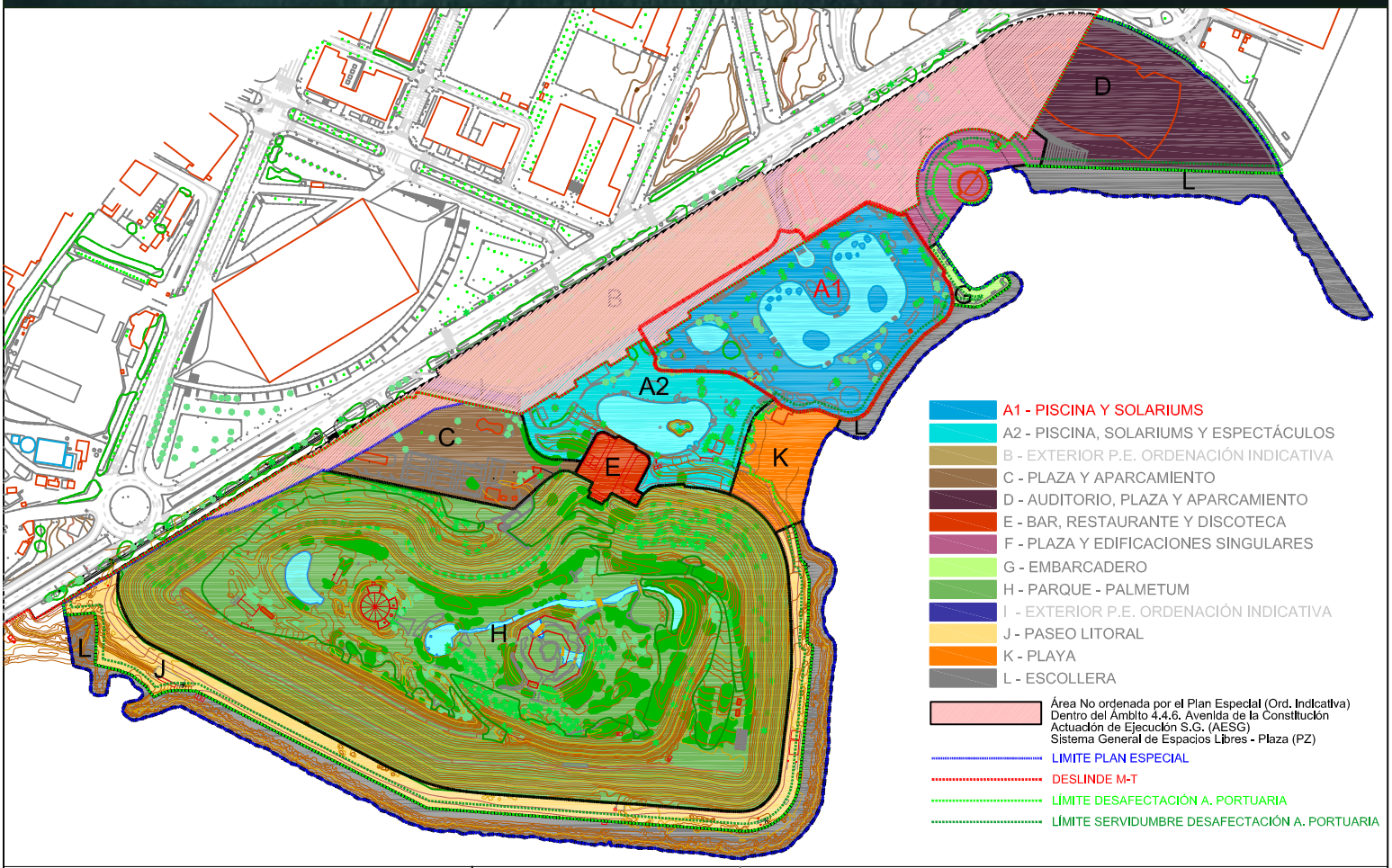
El presupuesto de ejecución material que a continuación se desarrolla tiene un mero carácter indicativo para poder colmatar las mencionadas zonas y la ejecución de las Medidas Correctoras Ambientales.

C. Plaza y Aparcamiento	3.000.000,00 €
J. Paseo Litoral	1.000.000,00 €
Medidas Correctoras Ambientales	89.335,00 €
Total	**4.089.335,00 €**

En Santa Cruz de Tenerife a marzo de 2018

Fdo: Ruben Henriquez Guimera

TAUC, S.L.



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

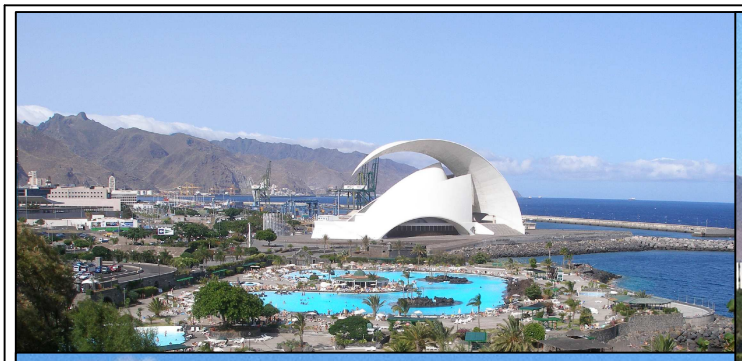
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

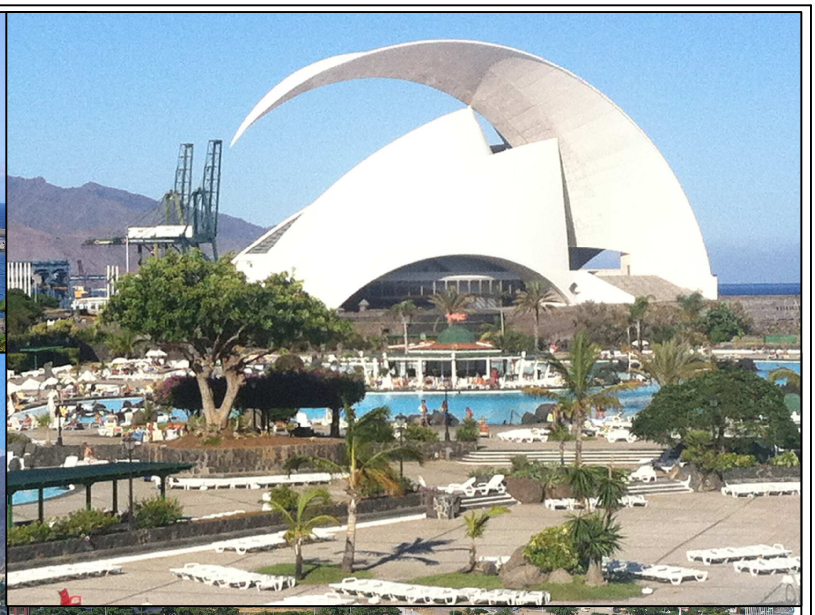
PISCINA Y SOLARIUMS

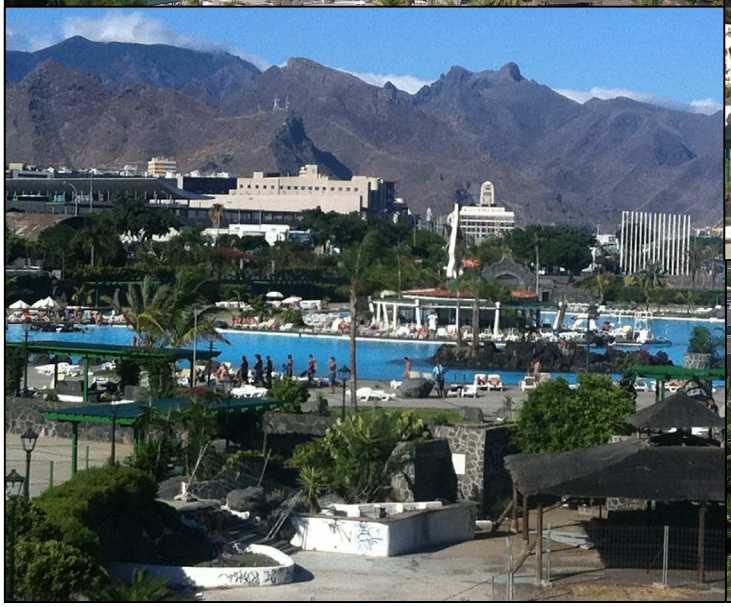
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

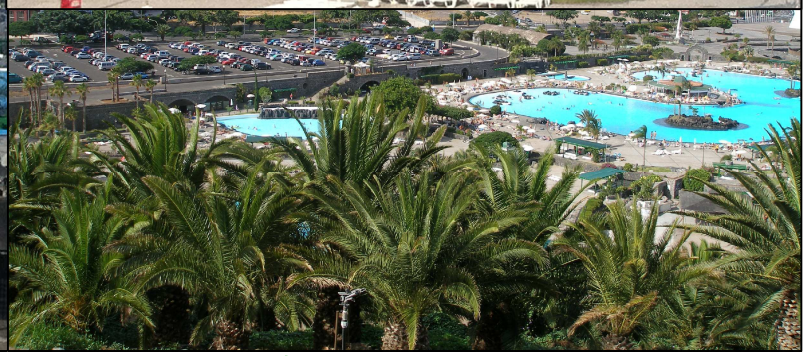
FICHA: A1

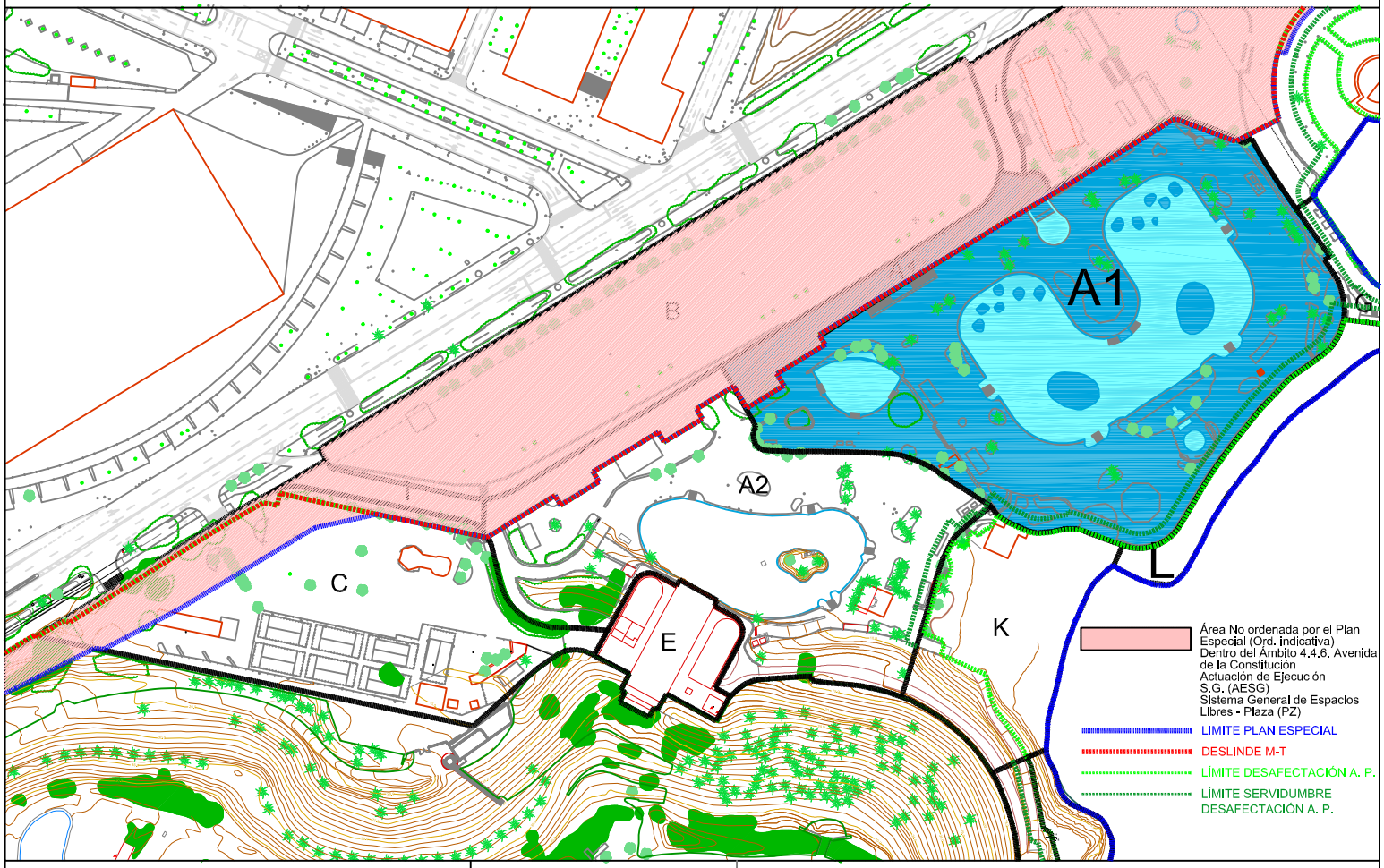
A1/1











PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

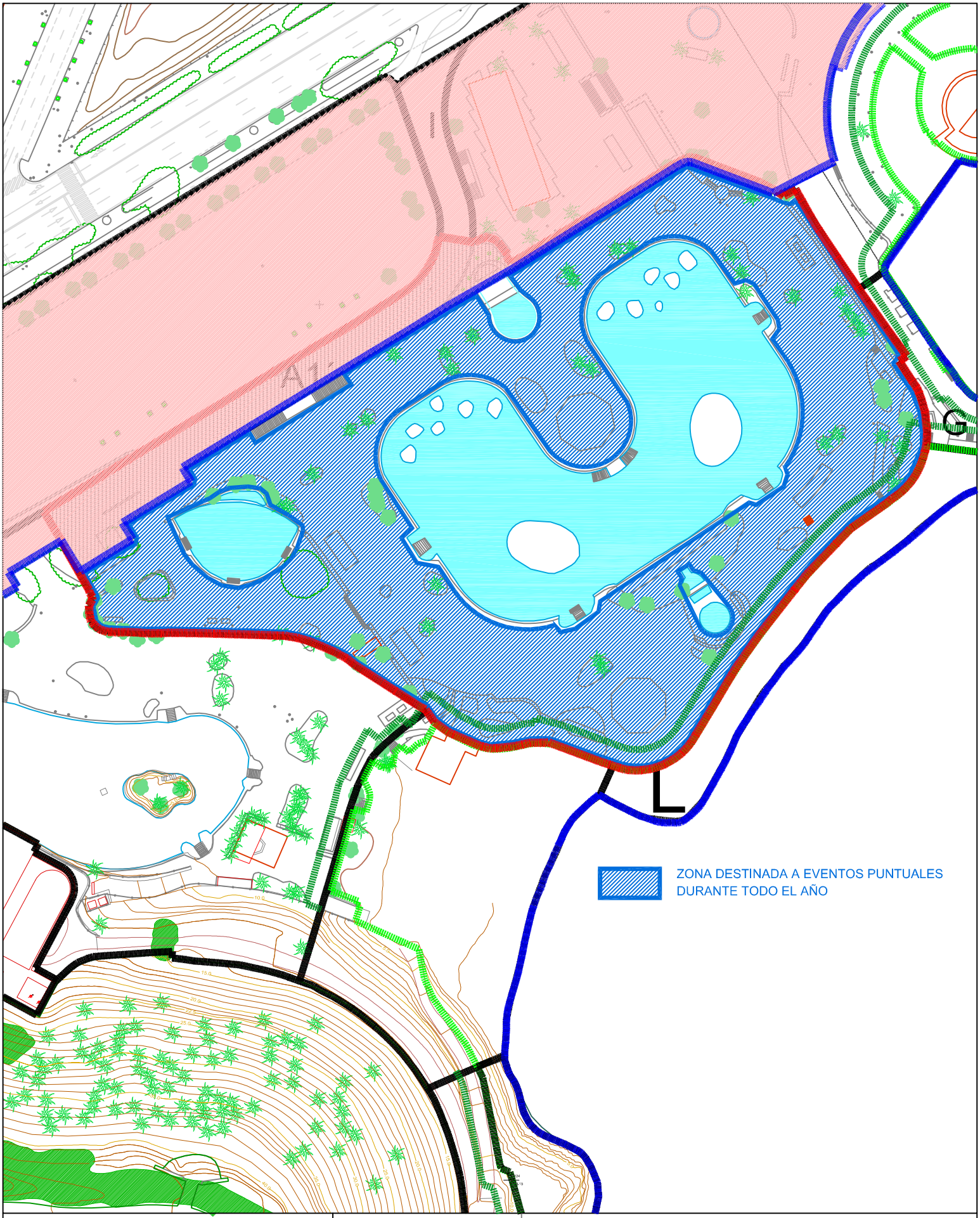
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA Y SOLARIUMS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A1

A1/2



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA Y SOLARIUMS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A1

A1/3

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	A1 - PISCINAS Y SOLARIUMS - SISTEMA GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS TODAS LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, DE OCIO, CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO INCLUIDAS LAS GIMNÁSTICAS, DEPORTÍVAS SALUTÍFERAS Y ASISTENCIALES QUE SON PROPIAS Y/O COMPLEMENTARIAS DE LAS PISCINAS , DE LAS ÁREAS DE SOLARIUMS E INSTALACIONES, INCLUSO CON MÚSICA Y SONIDO CUMPLIENDO LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE
USOS COMPATIBLES	3. TERCIARIO 3.1. COMERCIO 3.1.2 COMERCIO MINORISTA EN LOCALES 3.1.2.1 PEQUEÑO COMERCIO, 3.1.2.2 COMERCIO MEDIO 3.2. OFICINAS 3.2.2 LOCAL DE OFICINA 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS - 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES, EN ZONA DELIMITADA SEGÚN PLANO ADJUNTO, DE CARACTER CULTURAL, SOCIAL, DEPORTIVO, PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE SOLÁRIUM. ESTOS EVENTOS PUNTUALES DEBERAN DE CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS MUNICIPALES Y NORMATIVA SECTORIAL VIGENTES EN MATERIA DE RUIDOS Y HORARIOS 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	24.446 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.800 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA	11,50%
RETRANQUEOS	0
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA SOBRE RASANTE (4M)
SÓTANOS	UNICAMENTE PARA UBICAR INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO PISCINAS,
APARCAMIENTOS	0

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100%

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA Y SOLARIUMS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A1

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	A1 - PISCINAS Y SOLARIUMS

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

EL SECTOR SE CARACTERIZA POR PRESENTARSE TOTALMENTE ANTROPIZADO DEBIDO A LA PREEXISTENCIA DEL USO LÚDICO, PUESTO QUE FORMA PARTE DE LAS ACTUALES INSTALACIONES DEL COMPLEJO "PARQUE MARÍTIMO".

AMBIENTALEMENTE NO PRESENTA VALORES NATURALES DE SIGNIFICANCIA, AL NO ENCONTRARSE EN SU ESTADO NATURAL, PERO DEBIDO A SU SINGULARIDAD Y "CALIDAD" SE CONSIDERA CIERTO VALOR EN EL LITORAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, POR CONFORMAR UNA "VENTANA" AL MAR, EN UN LITORAL DOMINADO POR EL USO PORTUARIO.

IMPACTOS

LOS DERIVADOS DEL USO LÚDICO EXISTENTE, SIENDO ÉSTOS LOS PROPIOS DE CUALQUIER ÁREA URBANA, GENERACIÓN DE VERTIDOS, RESIDUOS Y EMISIONES PROCEDETES DE LA OPERATIVIDAD DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

ACTUALMENTE LOS IMPACTOS MÁS IMPORTANTES SE ENCUENTRAN LOCALIZADOS EN EL CUARTO DE BOMBAS , DONDE EXISTE UN POZO, DEL CUAL SE EXTRAE CRUDO PROCEDENTE DE VERTIDOS DE LA REFINERÍA (PASADOS Y PRESENTES).

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

AL NO DESARROLLARSE ACTUACIONES LAS AFECCIONES QUE SOBRE EL MEDIO SE PRODUCEN SON LAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN DEL SECTOR COMO ZONA DE BAÑO, POR TANTO LAS PROPIAS DE UN ÁREA URBANA (RESIDUOS, VERTIDOS Y EMISIONES), ASÍ COMO AQUELLAS PROCEDENTES DE LA OPERATIVIDAD DEL CUARTO DE BOMBAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

LAS DETERMINACIONES DADAS PARA EL SECTOR NO GENERAN IMPACTO SOBRE EL MEDIO, YA QUE CONSISTEN EN MANTENER EL USO EXISTENTE EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE SE PRESENTA ACTUALMENTE POR TANTO EL IMPACTO SE VALORA COMO COMPATIBLE.

MEDIDAS CORRECTORAS

MANTENIMIENTO EN PERFECTO ESTADO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES (CALIDAD DE LAS AGUAS DE LAS PISCINAS, MANTENIMIENTO PINTURA, CARPINTERÍA, ETC.) Y PERFECTO ESTADO DE LA JARDINERÍA.

ADECUADA GESTIÓN DE RESIDUOS (ENTREGA GESTOR AUTORIZADO EN CASO DE GENERACIÓN DE PELIGROSOS, O BIEN INTRODUCCIÓN EN LA DINÁMICA MUNICIPAL EN CASO DE RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS).

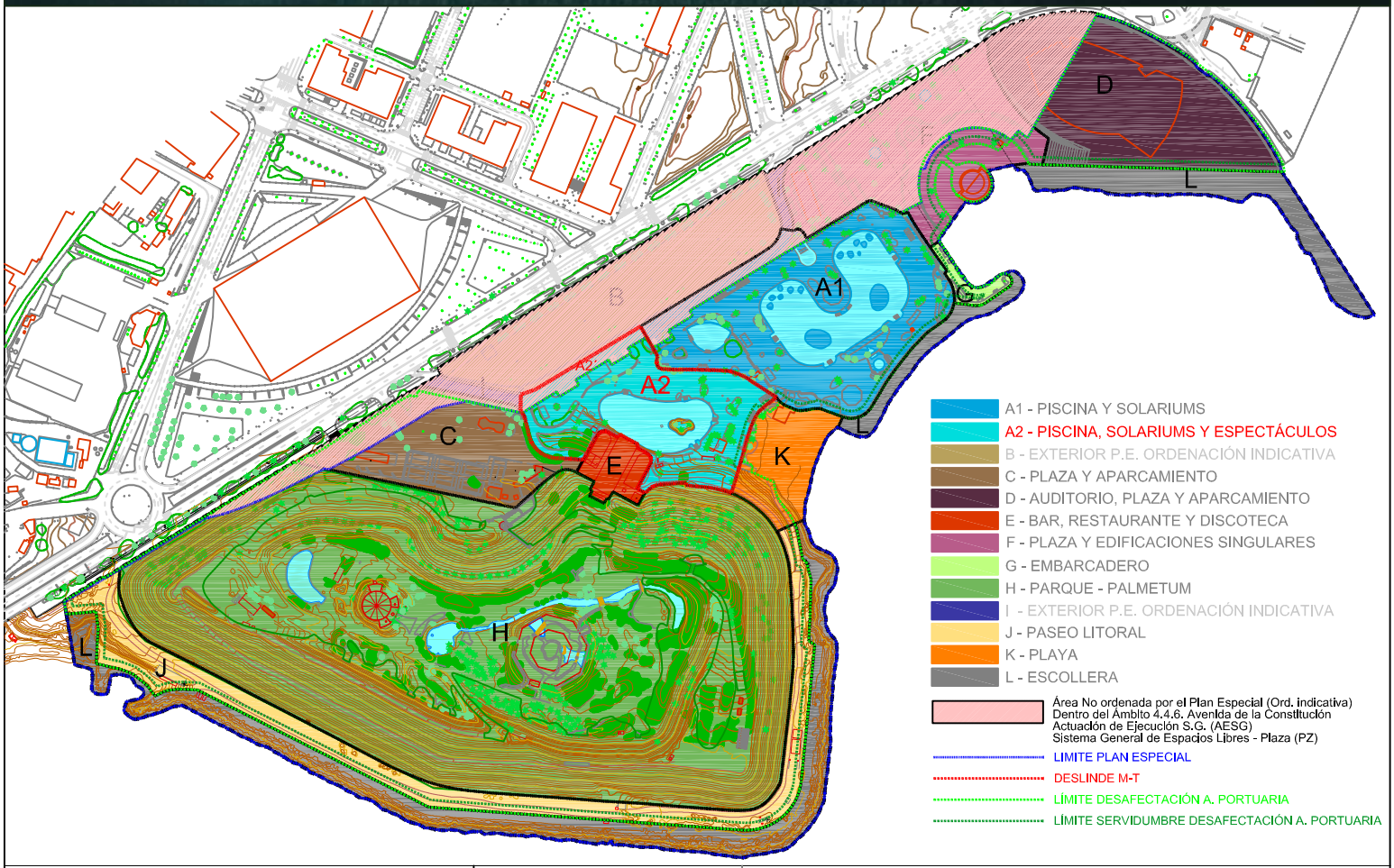
EN EL CASO DE DARSE VERTIDOS ESTOS SERÁN RECOGIDOS CON LA MAYOR PREMURA POSIBLE Y EN CASO DE TENER CONSIDERACIÓN DE PELIGROSOS DEBERÁN SER GESTIONADOS POR GESTOR AUTORIZADO.

EN EL CASO DE APARICIÓN DE VERTIDOS CRUDO EN EL POZO CONTACTAR CON LA REFINERÍA PARA QUE ACTÚE INMEDIATAMENTE.

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ EN TODO MOMENTO EL ADECUADO ESTADO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES PRESTANDO ESPECIAL ATENCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS, ASÍ COMO A LA CALIDAD ESTÉTICA .

IGUALMENTE SE CONTARÁ CON UN CONTROL CONSTANTE EN EL SECTOR DE BOMBAS AL OBJETO DE ACTUAR CON LA MAYOR INMEDIATEZ EN CASO DE QUE APAREZCA CRUDO EN EL POZO EXISTENTE.



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

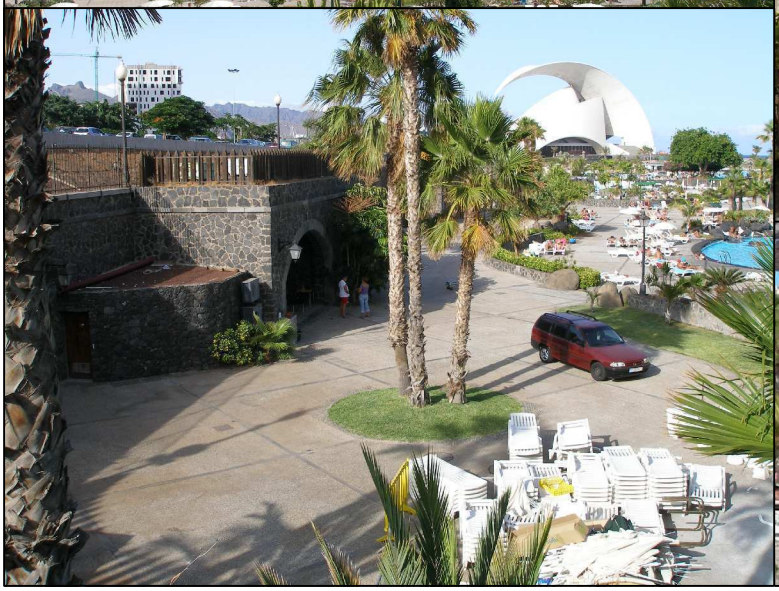
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

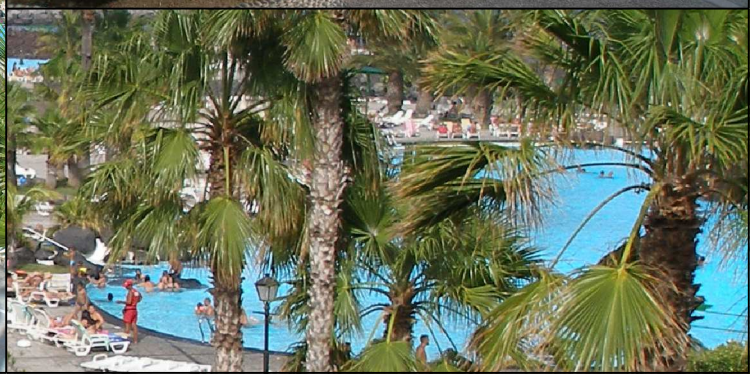
PISCINA , SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

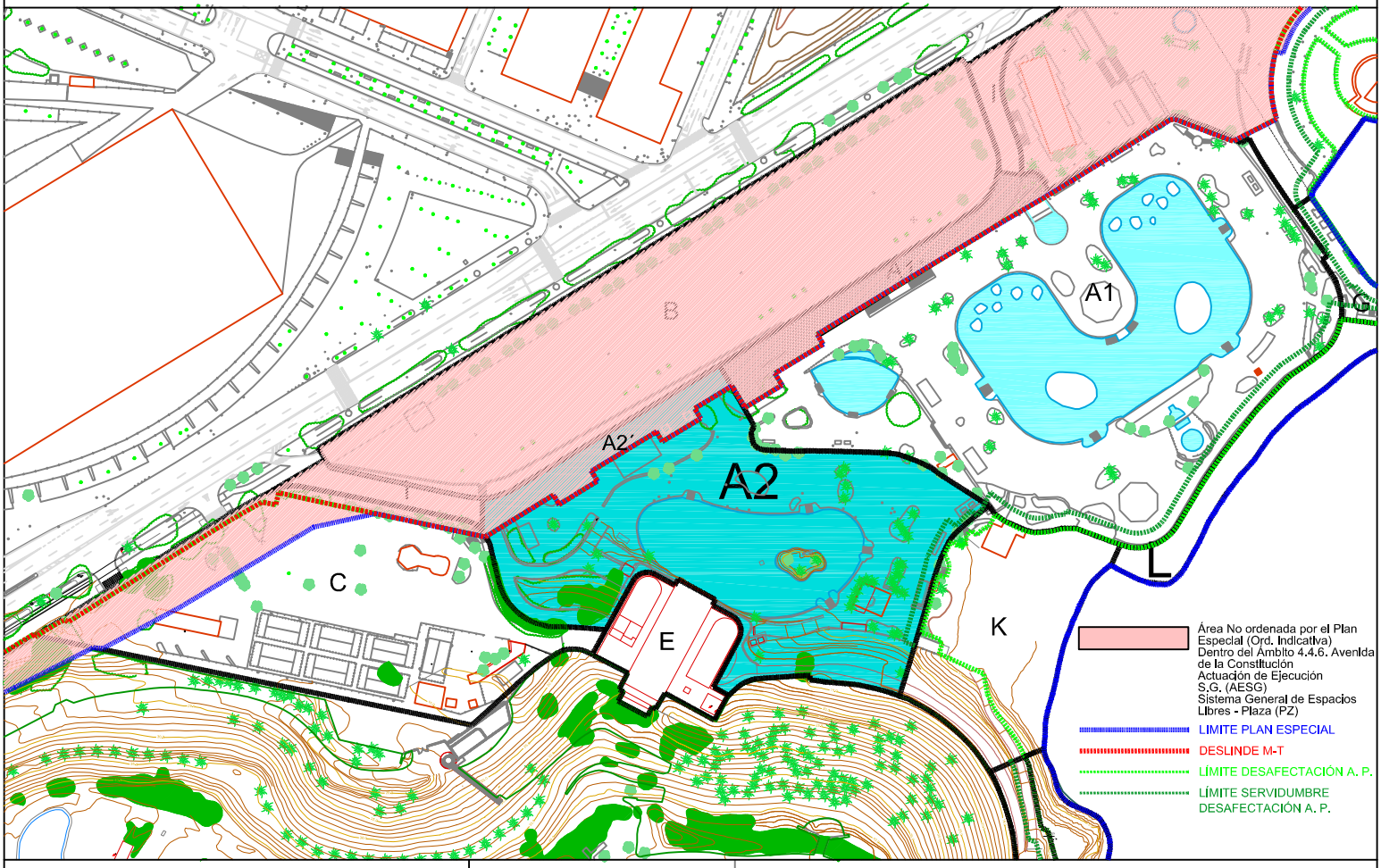
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A2

A2/1







PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

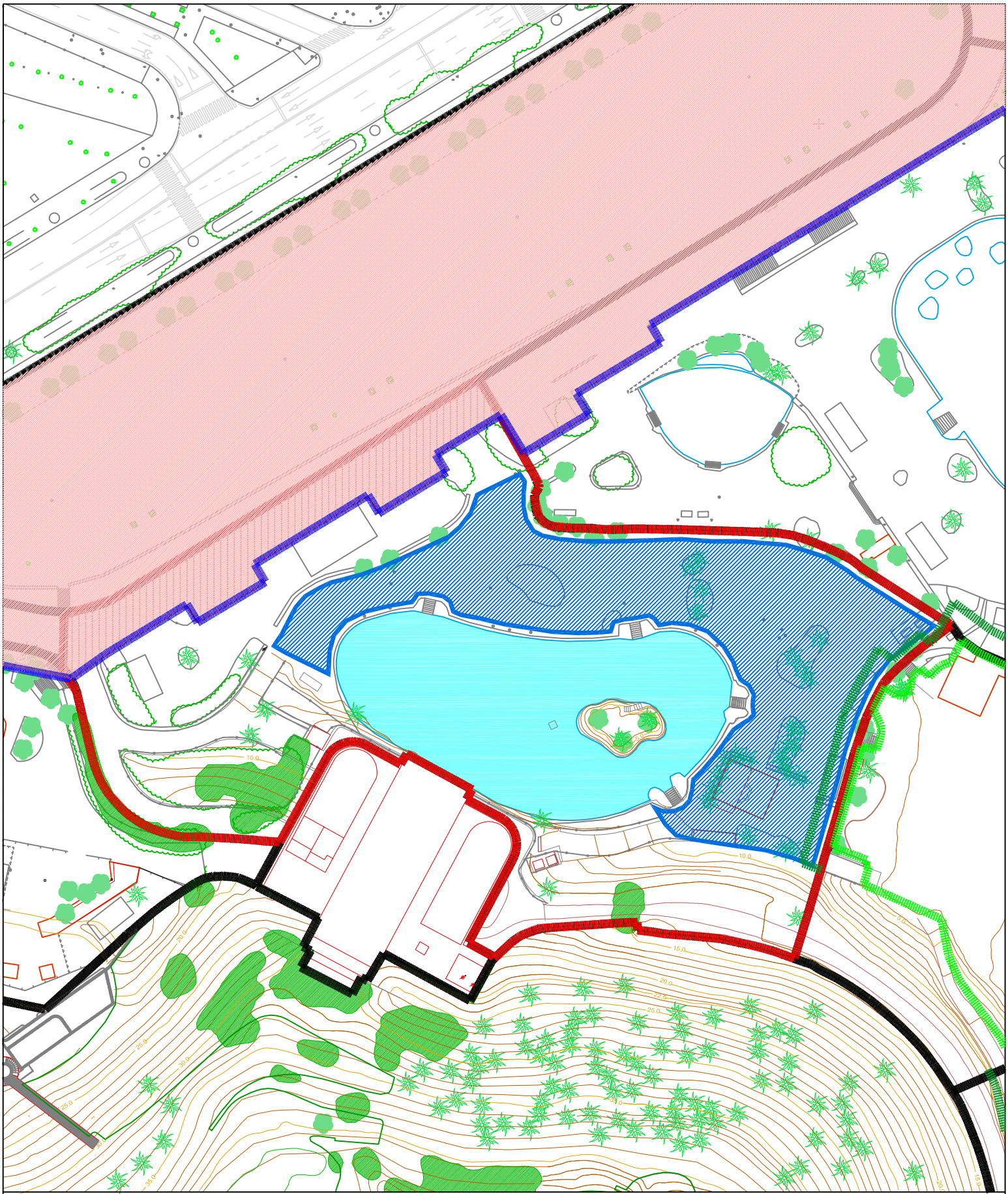
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA , SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A2

A2/2



ZONA DESTINADA A EVENTOS PUNTUALES DURANTE TODO EL AÑO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA , SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A2

A2/3

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
USO PRINCIPAL	TODAS LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, DE OCIO, CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO INCLUIDAS LAS GIMNÁSTICAS, DEPORTÍVAS SALUTÍFERAS Y ASISTENCIALES QUE SON PROPIAS Y/O COMPLEMENTARIAS DE LAS PISCINAS , DE LAS ÁREAS DE SOLARIUMS E INSTALACIONES, INCLUSO CON MÚSICA Y SONIDO CUMPLIENDO LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE
USOS COMPATIBLES	3. TERCIARIO 3.1. COMERCIO 3.1.2 COMERCIO MINORISTA EN LOCALES 3.1.2.1 PEQUEÑO COMERCIO, 3.1.2.2 COMERCIO MEDIO 3.2. OFICINAS 3.2.2 LOCAL DE OFICINA 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS - 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES, EN ZONA DELIMITADA SEGÚN PLANO ADJUNTO, DE CARACTER CULTURAL, SOCIAL, DEPORTIVO, PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE SOLÁRIUM. ESTOS EVENTOS PUNTUALES DEBERAN DE CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS MUNICIPALES Y NORMATIVA SECTORIAL VIGENTES EN MATERIA DE RUIDOS Y HORARIOS 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	13.946 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.200 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA	16,00%
RETRANQUEOS	0
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA SOBRE RASANTE (4M)
SÓTANOS	UNICAMENTE PARA UBICAR INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO PISCINAS
APARCAMIENTOS	0

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100%

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
EL CONCEPTO DE ESPECTÁCULO PÚBLICO ES EL REFLEJADO EN LA LEY 7/2011(V. art..1.2, c)

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA , SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A2

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

EL SECTOR SE CARACTERIZA POR PRESENTARSE TOTALMENTE ANTROPIZADO DEBIDO A LA PREEXISTENCIA DEL USO LÚDICO, PUESTO QUE FORMA PARTE DE LAS ACTUALES INSTALACIONES DEL COMPLEJO "PARQUE MARÍTIMO".

AMBIENTALEMENTE NO PRESENTA VALORES NATURALES DE SIGNIFICANCIA, AL NO ENCONTRARSE EN SU ESTADO NATURAL, PERO DEBIDO A SU SINGULARIDAD Y "CALIDAD" SE CONSIDERA CIERTO VALOR EN EL LITORAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, POR CONFORMAR UNA "VENTANA" AL MAR, EN UN LITORAL DOMINADO POR EL USO PORTUARIO.

IMPACTOS

LOS DERIVADOS DEL USO LÚDICO EXISTENTE, SIENDO ÉSTOS LOS PROPIOS DE CUALQUIER ÁREA URBANA, GENERACIÓN DE VERTIDOS, RESIDUOS Y EMISIONES PROCEDETES DE LA OPERATIVIDAD DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

ACTUALMENTE LOS IMPACTOS MÁS IMPORTANTES SE ENCUENTRAN LOCALIZADOS EN EL CUARTO DE BOMBAS , DONDE EXISTE UN POZO, DEL CUAL SE EXTRAE CRUDO PROCEDENTE DE VERTIDOS DE LA REFINERÍA (PASADOS Y PRESENTES).

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

AL NO DESARROLLARSE ACTUACIONES LAS AFECCIONES QUE SOBRE EL MEDIO SE PRODUCEN SON LAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN DEL SECTOR COMO ZONA DE BAÑO, POR TANTO LAS PROPIAS DE UN ÁREA URBANA (RESIDUOS, VERTIDOS Y EMISIONES), ASÍ COMO AQUELLAS PROCEDENTES DE LA OPERATIVIDAD DEL CUARTO DE BOMBAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

LAS DETERMINACIONES DADAS PARA EL SECTOR NO GENERAN IMPACTO SOBRE EL MEDIO, YA QUE CONSISTEN EN MANTENER EL USO EXISTENTE EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE SE PRESENTA ACTUALMENTE POR TANTO EL IMPACTO SE VALORA COMO COMPATIBLE.

MEDIDAS CORRECTORAS

MANTENIMIENTO EN PERFECTO ESTADO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES (CALIDAD DE LAS AGUAS DE LAS PISCINAS, MANTENIMIENTO PINTURA, CARPINTERÍA, ETC.) Y PERFECTO ESTADO DE LA JARDINERÍA.

ADECUADA GESTIÓN DE RESIDUOS (ENTREGA GESTOR AUTORIZADO EN CASO DE GENERACIÓN DE PELIGROSOS, O BIEN INTRODUCCIÓN EN LA DINÁMICA MUNICIPAL EN CASO DE RESIDUOS URBANOS O ASIMILABLES A URBANOS).

EN EL CASO DE DARSE VERTIDOS ESTOS SERÁN RECOGIDOS CON LA MAYOR PREMURA POSIBLE Y EN CASO DE TENER CONSIDERACIÓN DE PELIGROSOS DEBERÁN SER GESTIONADOS POR GESTOR AUTORIZADO.

EN EL CASO DE APARICIÓN DE VERTIDOS CRUDO EN EL POZO CONTACTAR CON LA REFINERÍA PARA QUE ACTÚE INMEDIATAMENTE.

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ EN TODO MOMENTO EL ADECUADO ESTADO MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES PRESTANDO ESPECIAL ATENCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS, Y A LA CALIDAD ESTÉTICA.

DURANTE LOS EVENTOS SE CONTROLARÁN ESPECIALMENTE LAS EMISIONES SONORAS QUE SE GENEREN.

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

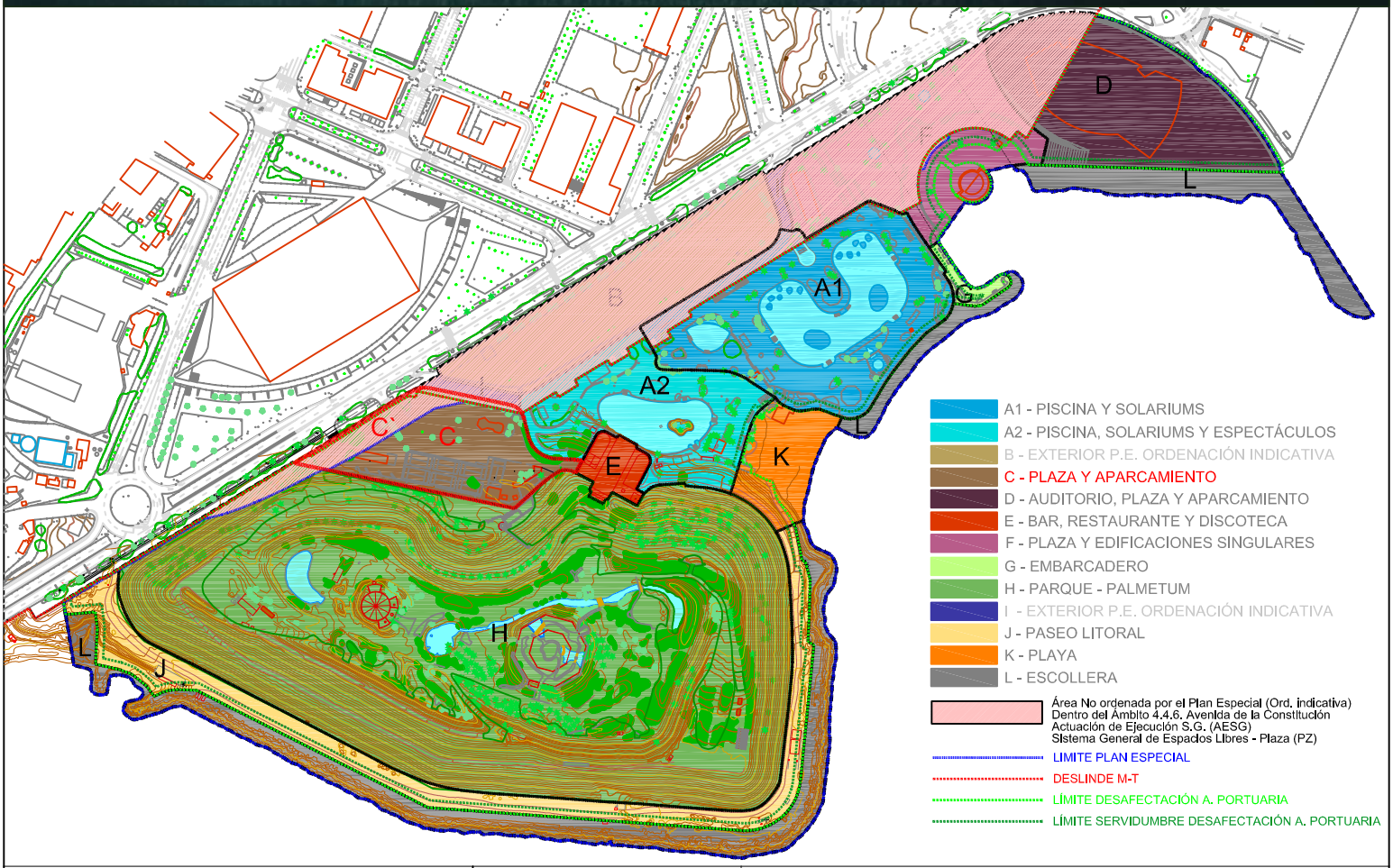
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PISCINA , SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: A2



- A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
- A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
- B - EXTERIOR P.E. ORDENACIÓN INDICATIVA
- C - PLAZA Y APARCAMIENTO
- D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
- E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
- F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
- G - EMBARCADERO
- H - PARQUE - PALMETUM
- I - EXTERIOR P.E. ORDENACIÓN INDICATIVA
- J - PASEO LITORAL
- K - PLAYA
- L - ESCOLLERA

Área No ordenada por el Plan Especial (Ord. indicativa)
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

- LIMITE PLAN ESPECIAL
- DESLINDE M-T
- LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
- LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

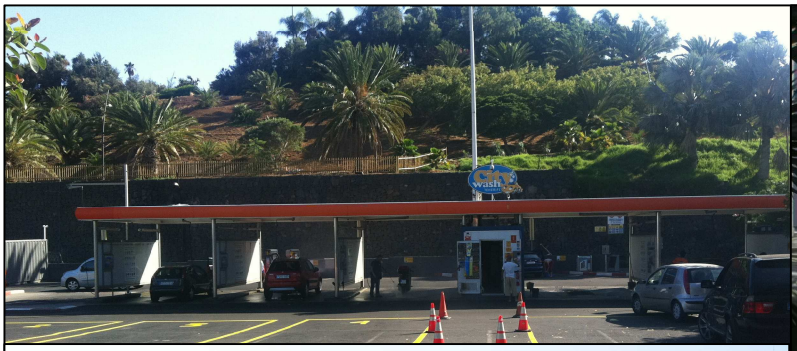
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: C

C/1



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: C

C/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	C - PLAZA Y APARCAMIENTO - SISTEMA GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
USO PRINCIPAL	SOBRE RASANTE: PLAZA COMO LUGAR DE REUNIÓN Y ACCESO PRINCIPAL A LAS DIFERENTES ZONAS BAJO RASANTE: APARCAMIENTO, SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL Y EQUIPOS INDUSTRIALES ADSCRITOS A LA EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE MARÍTIMO
USOS COMPATIBLES (ÚNICAMENTE SOBRE RASANTE)	3. TERCIARIO 3.1. COMERCIO 3.1.2 COMERCIO MINORISTA EN LOCALES 3.1.2.1 PEQUEÑO COMERCIO, 3.1.2.2 COMERCIO MEDIO 3.2. OFICINAS 3.2.2 LOCAL DE OFICINA 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS (EXCEPTO 3.3.2.1 TERRAZAS DE VERANO) 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DE CARACTER CULTURAL, SOCIAL, DEPORTIVO, PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE PLAZA COMO LUGAR DE REUNIÓN Y ACCESO PRINCIPAL AL RESTO DE ZONAS ESTOS EVENTOS PUNTUALES DEBERAN DE CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS MUNICIPALES Y NORMATIVA SECTORIAL VIGENTES EN MATERIA DE RUIDOS Y HORARIOS 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: C

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	C - PLAZA Y APARCAMIENTO - SISTEMA GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	9.194 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.500 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA	20% SOBRE RASANTE Y 100% BAJO RASANTE SEGÚN SECCIÓN CARACTERÍSTICA
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA SOBRE RASANTE (4M)
RETRANQUEOS	5M A AVENIDA MARÍTIMA QUE DEBERÁ AJARDINARSE CON VEGETACIÓN DE MEDIO Y BAJO PORTE SE PERMITEN PÉRGOLAS O ELEMENTOS SINGULARES DESMONTABLES DE MAYOR ALTURA NO COMPUTABLES EN EDIFICABILIDAD A TRAVÉS DE UN ESTUDIO DE DETALLE
SÓTANOS	TODOS LOS NECESARIOS PARA PODER CUMPLIR EL STANDAR DE APARCAMIENTOS EXIGIDO
APARCAMIENTOS	BAJO RASANTE DEBERÁN UBICARSE COMO MÍNIMO 1.500 PLAZAS ENTRE LAS ZONAS B Y C SOBRE O BAJO RASANTE DEBERÁN UBICARSE COMO MÍNIMO 300 PLAZAS PARA TAXIS Y GUAGUAS DE USO PÚBLICO ENTRE LAS ZONAS B Y C CON INDEPENDENCIA DE LO ANTERIOR, EN ESTA ZONA C DEBERAN UBICARSE COMO MÍNIMO 300 PLAZAS BAJO RASANTE, DESGLOSADAS EN 200 ROTATORIAS Y 100 VINCULADAS A USOS

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% APARCAMIENTO SOBRE RASANTE ESTE APARCAMIENTO DEBERÁ PERMANECER HASTA LA EJECUCIÓN LA PLAZA Y EL APARCAMIENTO DEFINITIVO BAJO RASANTE ACTUALMENTE EXISTE UN RESTAURANTE EN EXPLOTACIÓN QUE SERÍA COMPATIBLE CON LOS NUEVOS USOS UNA VEZ APROBADO ESTE DOCUMENTO Y UN LAVACOCHES QUE SOBRE RASANTE ESTARÍA PROHIBIDO UNA VEZ APROBADO ESTE DOCUMENTO , POR LO QUE DEBERÁ INTEGRARSE AL APARC. BAJO RASANTE COMO UN USO PRINCIPAL CUANDO SE EJECUTEN LOS MISMOS Y LA PLAZA

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
EL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA PLAZA Y DEL APARCAMÍENTO DEBERÁ TENER EN CUENTA:
- LA PLANTA QUE SE INCLUYE EN ESTA FICHA
- TRAZADOS DEL TREN DEL SUR Y LA VÍA LITORAL, SEGÚN LOS PLANES T. ESPECIALES APROBADOS

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: C

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	C - PLAZA Y APARCAMIENTO

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

EL SECTOR SE CARACTERIZA POR NO PRESENTAR ELEMENTOS SINGULARES QUE DOTEN AL ÁMBITO DE VALOR AMBIENTAL, PUES SE CONFORMA POR SER UNA PLATAFORMA PAVIMENTADA DONDE SE UBICAN DISTINTOS USOS, UN RESTAURANTE, UNAS PISTAS DEPORTIVAS ABANDONADAS, Y UN LAVACOHES. EN CUANTO A LA VEGETACIÓN QUE APARECE SE CONFORMA EXCLUSIVAMENTE POR ELEMENTOS DE CARÁCTER ORNAMENTAL.

IMPACTOS

LOS DERIVADOS DE LA PROPIA OPERATIVIDAD DE LOS USOS EXISTENTES (RESTAURANTE, CAFETERÍA, LAVACOCHES, ETC.) CONSTITUÍDOS BÁSICAMENTE POR LOS VERTIDOS (BÁSICAMENTE AGUAS RESIDUALES) Y RESIDUOS (URBANOS Y ASIMILABLES A URBANOS) ASÍ COMO, LOS GENERADOS POR EL ABANDONO DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS ALLÍ LOCALIZADAS.

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

DURANTE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE ESTOS ESPACIOS, SE PODRÁN PRODUCIR EMISIONES GENERADAS POR LAS LABORES DE DESMONTE Y EDIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS APARCAMIENTOS Y DE LA PLAZA DONDE IRÁN UBICADOS LOS PARQUES INFANTILES, DE MAYORES Y CENTRO DE INFORMACIÓN (TURÍSTICA Y DEL PARQUE MARÍTIMO), SIENDO ÉSTAS AL MENOS LAS SIGUIENTES: GASES PROCEDENTES DE LA MAQUINARIA, PARTÍCULAS GENERADAS POR LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA , Y INCREMENTO EN EL NIVEL DE RUIDOS EN EL SECTOR.

IGUALMENTE DURANTE LAS OBRAS SE GENERARÁN RESIDUOS QUE DEBERÁN GESTIONARSE ADECUADAMENTE SEGÚN SU NATURALEZA, DEBIENDO ENTREGARSE A GESTORES AUTORIZADOS PARA QUE LOS TRATEN ADECUADAMENTE.

TAMBIÉN PUEDEN APARECER VERTIDOS DE CRUDO EN EL SUBSUELO, PROCEDENTES DE LA REFINERÍA, TAL Y COMO OCURRE EN LA ACTUALIDAD EN EL CUARTO DE BOMBAS DEL PARQUE MARÍTIMO, QUE DEBERÁN SER ADECUADAMENTE GESTIONADOS.

DE OTRA PARTE, SE PODRÁN PRODUCIR AFECCIONES AL TRÁFICO DERIVADAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, SIN EMBARGO, NO SE ESPERA QUE SEAN SIGNIFICATIVAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DESTINADAS A LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS (DESARROLLO DE UNA ZONA DE APARCAMIENTO Y UNA PLAZA EN LA QUE SE PODRÁN UBICAR PARQUES INFANTILES, DE MAYORES, ASÍ COMO CENTROS DE INFORMACIÓN TURÍSTICA) SE PRODUCIRÁN AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ESPECIALMENTE EN LO REFERIDO A LA CALIDAD DEL AIRE TANTO POR LA GENERACIÓN DE EMISIONES (GASES, PARTÍCULAS Y RUIDOS) COMO POR LA POSIBILIDAD DE QUE EN EL SUBSUELO APAREZCAN VERTIDOS PROCEDENTES DE LA REFINERÍA, POR ELLO SE CONSIDERA QUE SE PRODUCIRÁ UN IMPACTO MODERADO.

SIN EMBARGO, CON LA PUESTA EN MARCHA DE LAS INSTALACIONES SE LOGRA UNA IMPORTANTE MEJORA EN EL SECTOR, POR TANTO SE ESTABLECE QUE EL IMPACTO DURANTE LA OPERATIVIDAD DE DE LOS USOS PREVISTOS PARA ESTE SECTOR ES COMPATIBLE POSITIVO.

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: C

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	C - PLAZA Y APARCAMIENTO

MEDIDAS CORRECTORAS

DURANTE LA FASE DE OBRAS:
LAS EMISIONES DE GASES GENERADAS EN LAS OBRAS SE DEBEN ENCONTRAR DENTRO DE LOS RANGOS PERMITIDOS REGLAMENTARIAMENTE AL PRODUCIRSE POR VEHÍCULOS HOMOLOGADOS.

EN CUANTO A LAS EMISONES DE PARTÍCULAS (POLVO) SE PROCEDERÁ AL RIEGO DE LAS ZONAS POTENCIALMENTE GENERADORAS.

PARA EVITAR RUIDOS NO DESEADOS SE EVITARÁ LA ACUMULACIÓN DE ACTIVIDADES RUIDOSAS, Y EN CASO DE ESTIMARSE NECESARIO SE PLANTEARÁ LA POSIBILIDAD DE INSTALAR PANTALLAS ACÚSTICAS.

DE OTRA PARTE, SE DISPONDRÁ DE GESTORES AUTORIZADOS PARA QUE SE ENCARGEN DE LA GESTIÓN DE TODOS AQUELLOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE SE PRODUZCAN.

SE TOMARÁN LAS MEDIDAS OPORTUNAS, EN COORDINACIÓN CON LA REFINIERÍA EN CASO DE APARECER VERTIDOS DE CRUDO EN EL SUBSUELO, DEBIENDO ÉSTA PROCEDER A LA RETIRADA DE LOS MISMOS .

CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES (ESPECIES VEGETALES SOMETIDAS A PROTECCIÓN Y ESCULTURA PREEXISTENTE) MEDIANTE SU TRASLADO Y POSTERIOR REPOSICIÓN O REUBICACIÓN.

SE EVITARÁ EN TODO MOMENTO LA AFECCIÓN A LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL PALMETUM Y QUE SE LOCALIZAN DE MODO COLINDANTE CON ESTE SECTOR, PROCEDIÉNDOSE PARA ELLO A LA INSTALACIÓN DE VALLADO SI SE CONSIDERASE NECESARIO.

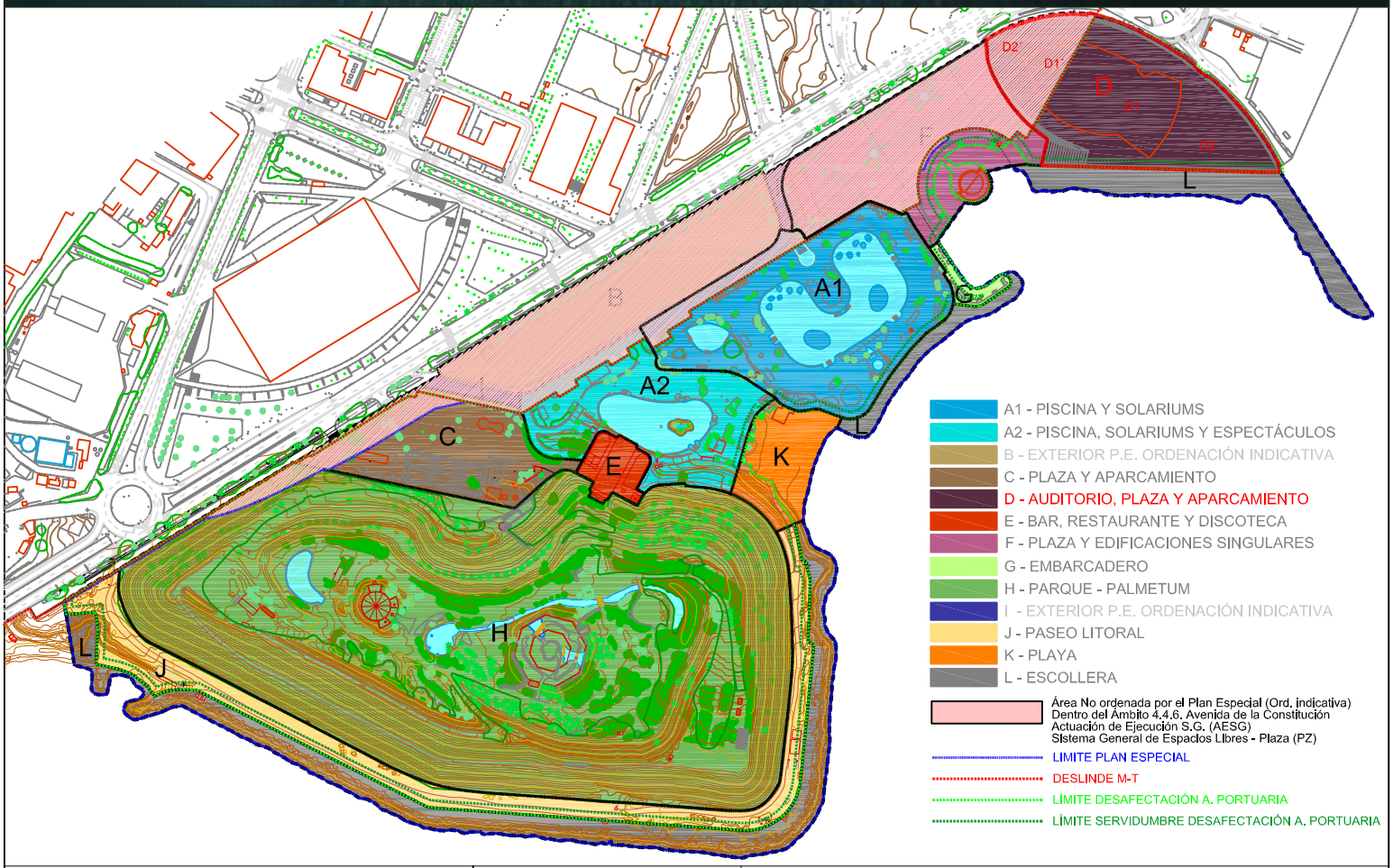
DURANTE LA OPERATIVIDAD DE LAS INSTALACIONES SE DETERMINA QUE ÉSTAS DEBEN ENCONTRARSE EN TODO MOMENTO EN PERFECTO ESTADO, MANTENIENDO SUS CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y ACTUANDO CON RAPIDEZ EN CASO DE GENERACIÓN DE IMPACTOS IMPREVISTOS (APARICIÓN DE VERTIDOS, BASURAS, ETC.)

VIGILANCIA AMBIENTAL

DURANTE LA FASE DE OBRAS SE CONTROLARÁ QUE SE APLIQUEN LAS DISTINTAS MEDIDAS CORRECTORAS, PARA ELLO SE PROCEDERÁ A LA INSPECCIÓN POR PARTE DE UN TÉCNICO AMBIENTAL DE FORMA PERIÓDICA Y SIN AVISO PREVIO, PRESTÁNDOSE ESPECIAL ATENCIÓN A LAS RELACIONADAS CON LA POSIBLE PRESENCIA DE CRUDO EN EL SUBSUELO, LAS EMISIONES, VERTIDOS Y RESIDUOS DERIVADOS DE LOS MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DE LA EJECUCIÓN DE PLAZAS, PARQUES, EDIFICIOS, ETC. ASOCIADOS A ESTE SECTOR.

SE PRESTARÁ ESPECIAL ATENCIÓN A LA NO AFECCIÓN SOBRE LAS ÁREAS SINGULARES PRÓXIMAS (P.E. PALMETUM) .

UNA VEZ SE ENCUENTREN OPERATIVAS LAS INSTALACIONES SE DEBERÁ DESARROLLAR UN CONTROL SOBRE EL ADECUADO MANTENIMIENTO DE ESTAS INSTALACIONES.



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

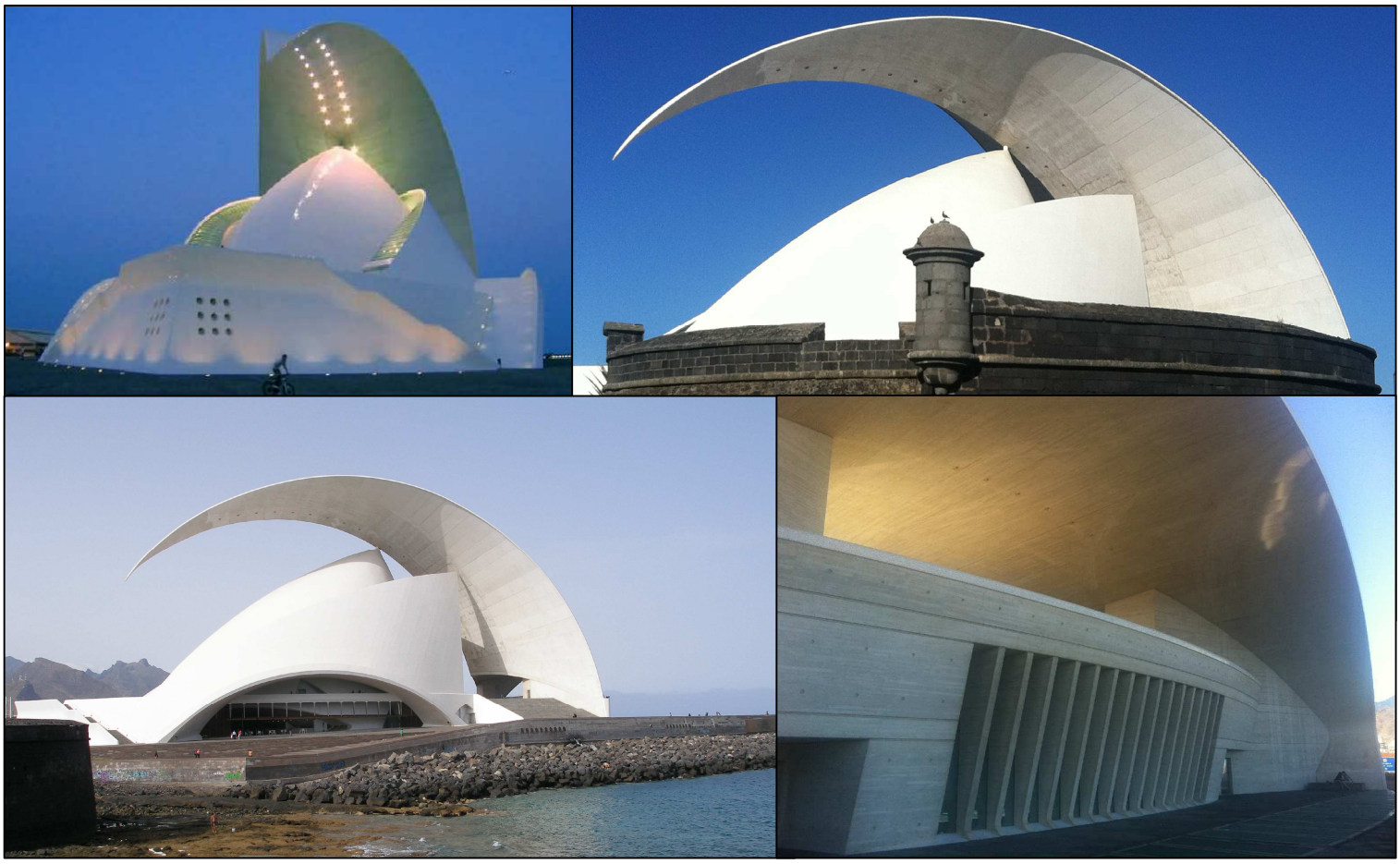
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

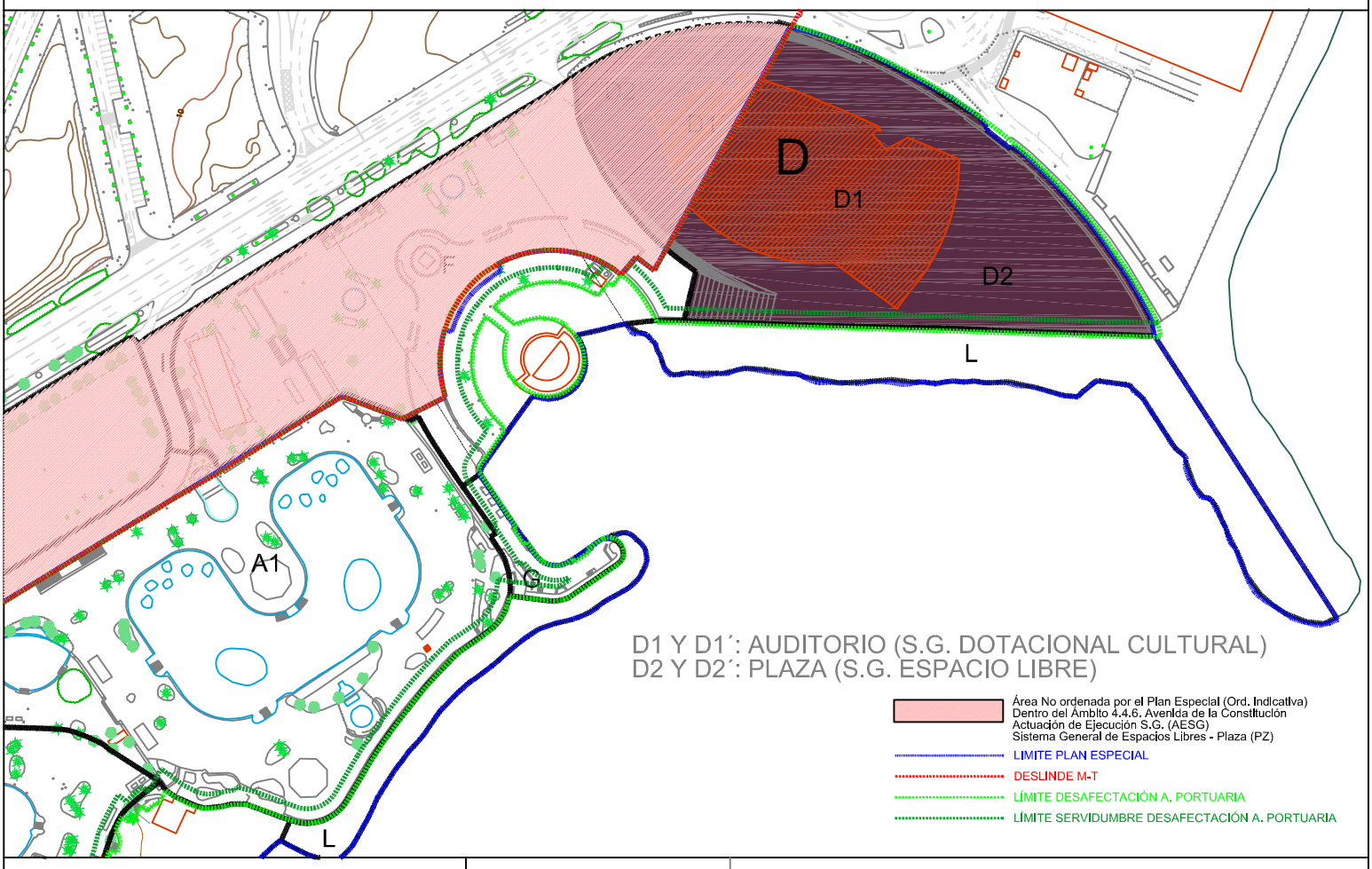
AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: D

D/1





D1 Y D1´: AUDITORIO (S.G. DOTACIONAL CULTURAL)
D2 Y D2´: PLAZA (S.G. ESPACIO LIBRE)

Área No ordenada por el Plan Especial (Ord. Indicativa)
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: D

D/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO - SISTEMA GENERAL CULTURAL (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS SOBRE RASANTE: AUDITORIO , LOS DERIVADOS DE SU EXPLOTACIÓN Y PLAZA BAJO RASANTE: APARCAMIENTO Y EQUIPOS INDUSTRIALES ADSCRITOS A LA EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AUDITORIO
USOS COMPATIBLES (ÚNICAMENTE SOBRE RASANTE)	3. TERCIARIO 3.1. COMERCIO (EN ZONA D1) 3.1.2 COMERCIO MINORISTA EN LOCALES 3.1.2.1 PEQUEÑO COMERCIO 3.2. OFICINAS (EN ZONA D1) 3.2.2 LOCAL DE OFICINA 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES (EN ZONA D1) 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DURANTE TODO EL AÑO (EN ZONA D2) 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES (EN ZONA D1) 3.3.4 RESTAURANTES (EN ZONA D1)
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	15.927 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	AUDITORIO (D1), PLAZA (D2) Y APARCAMIENTO BAJO RASANTE YA EJECUTADOS (EN ESTA ZONA 5.529 M2 DEL TOTAL DEL AUDITORIO EXISTENTE YA EJECUTADO)
OCUPACIÓN MÁXIMA	LA RESULTANTE DEL AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO YA EJECUTADOS
RETRANQUEOS	LOS RESULTANTE DEL AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO YA EJECUTADOS
ALTURA MÁXIMA	LA RESULTANTE DEL AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO YA EJECUTADOS
SÓTANOS	LOS RESULTANTE DEL AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO YA EJECUTADOS
APARCAMIENTOS	LOS RESULTANTE DEL AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO YA EJECUTADOS

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% SEGÚN PROYECTO DEL AUDITORIO CONSTRUIDO POR EL CABILDO INSULAR

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
EL VOLUMEN TOTAL EJECUTADO Y CONSECUENTEMENTE LAS FACHADAS EXISTENTES NO SE PODRÁN MODIFICAR
SOLO ESTÁN PERMITIDAS REFORMAS INTERIORES PREVIA AUTORIZACIÓN DEL CABILDO INSULAR
EL CONCEPTO DE ESPECTÁCULO ES EL REFLEJADO EN LA LEY 7/2011 (V. art. 1.2, c)

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: D

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

EL SECTOR SE CONFORMA POR PRESENTARSE TOTALMENTE ANTROPIZADO, NO EXISTIENDO EN SU INTERIOR ELEMENTOS NATUALES. SIN EMBARGO EL EDIFICIO QUE CONFORMA EL AUDITORIO SE CONSTITUYE COMO UN ELEMENTO SINGULAR, Y ACTUALMETNE INDENTIFICADOR DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ,POR TANTO SE PRUEDE CONSIDERAR DE VALOR.

IMPACTOS

LOS IMPACTOS EXISTENTES SE CONFORMAN POR AQUELLOS DERIVADOS DE LA PROPIA OPERATIVIDAD DEL AUDITORIO, ÉSTE SE ENCUENTRA CONECTADO A LA RED DE SANEAMIENTO MUNCIPAL POR TANTO SUS VERTIDOS SE ENCUENTRAN CONTROLADOS Y DE OTRA PARTE LOS RESIDUOS GENERADOS SE DERIVAN DE LOS USOS DE CAFETERÍA Y BAR QUE SE LOCALIZAN EN SU INTERIOR, SE ENCUENTRAN PERFECTAMENTE CONTROLADOS.

SE DEBE MENCIONAR EL HECHO DE QUE SE DA UN VERTIDO DE AGUA EN LA ESCOLLERA DE AUDITORIO, PROCEDENTE DEL BOMBEO DE LAS INFILTRACIONES DE AGUA MARINA QUE SE DAN EN EL PARKING DEL MENCIONADO EDIFICIO.

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

ESTE SECTOR SE ENCUENTRA EJECUTADO, NO ESTABLECIÉNDOSE DETERMINACIONES DISTINTAS A LAS EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD PARA EL MISMO, POR LO CUAL LAS AFECCIONES QUE SOBRE EL MEDIO SE PRODUCEN SON LAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN DEL SECTOR COMO ESPACIO DE USO PÚBLICO, POR TANTO LAS PROPIAS DE UNA INSTALACIÓN DE ESTE TIPO (RESIDUOS Y VERTIDOS) QUE TAL Y COMO HA OCURRIDO HASTA EL MOMENTO SON ADECUADAMENTE GESTIONADOS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

SE CONSIDERA QUE LAS DETERMINACIONES DADAS PARA ESTE SECTOR NO GENERAL IMPACTO SOBRE EL MEDIO, YA QUE LAS MISMAS CONSISTEN EN MANTENER EL USO EXISTENTE EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE SE PRESENTA ACTUALMENTE POR TANTO EL IMPACTO SE VALORA COMO COMPATIBLE.

MEDIDAS CORRECTORAS

MANTENIMIENTO EN PERFECTO ESTADO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES Y ADECUADA OPERATIVIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE HASTA AHORA.

EN CUANTO AL VERTIDO EXISTENTE, SE CONTROLARÁ QUE ÉSTE ÚNICAMENTE ESTÉ CONFORAMDO POR AGUA DE MAR PROCEDENTE DEL "ACHIQUE DE LO APARCAMIENTOS DEL AUDITORIO" TANTO EN CUANTO SE BUSQUE UNA SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA A ESTE PROBLEMA.

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ EN TODO MOMENTO EL ADECUADO ESTADO MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES PRESTANDO ESPECIAL ATENCIÓN A LA CALIDAD ESTÉTICA DEL SECTOR, DEBIDO A QUE SE CONFORMA COMO UN ESPACIO SINGULAR EN SANTA CRUZ DE TENERIFE.

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

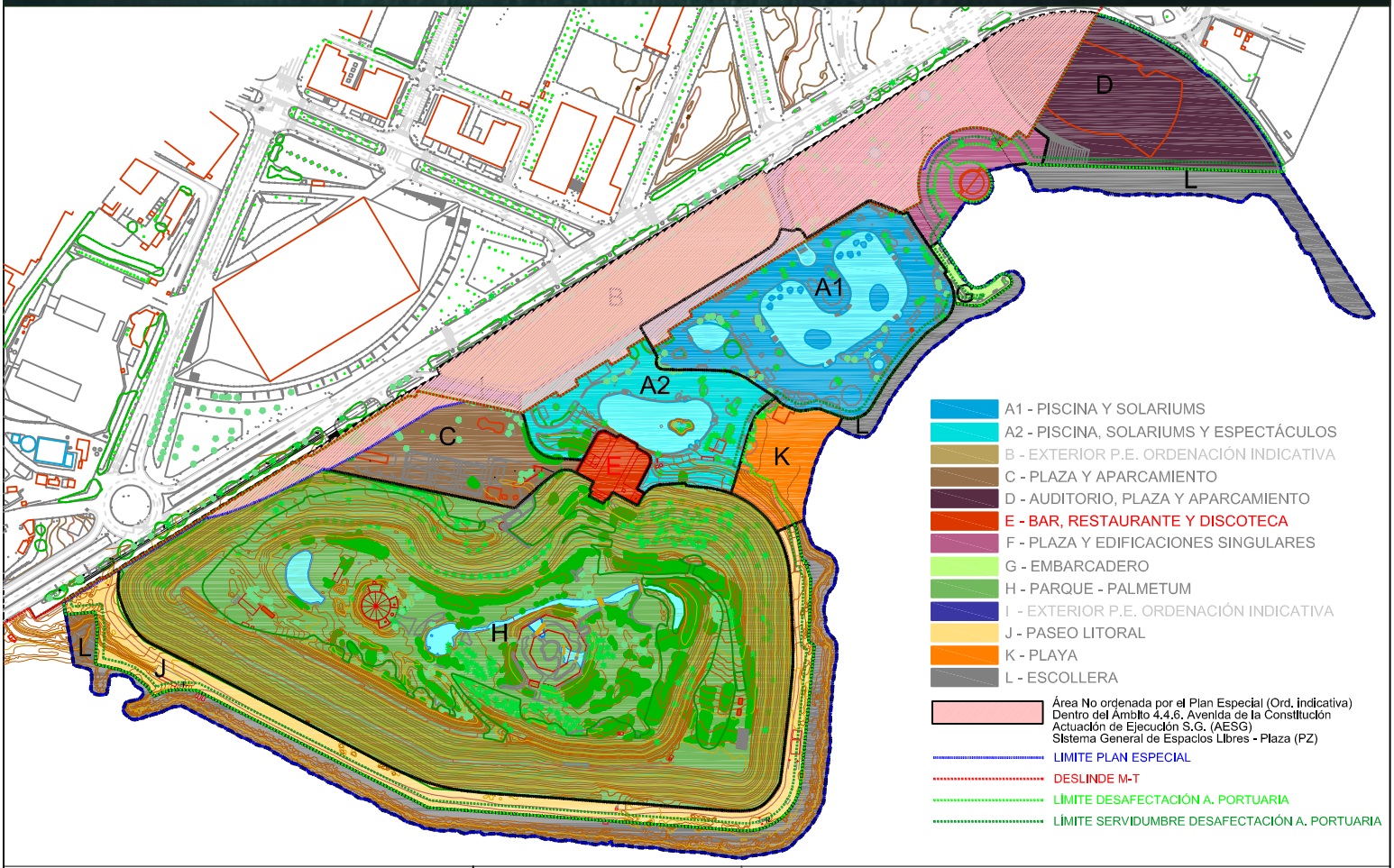
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: D



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

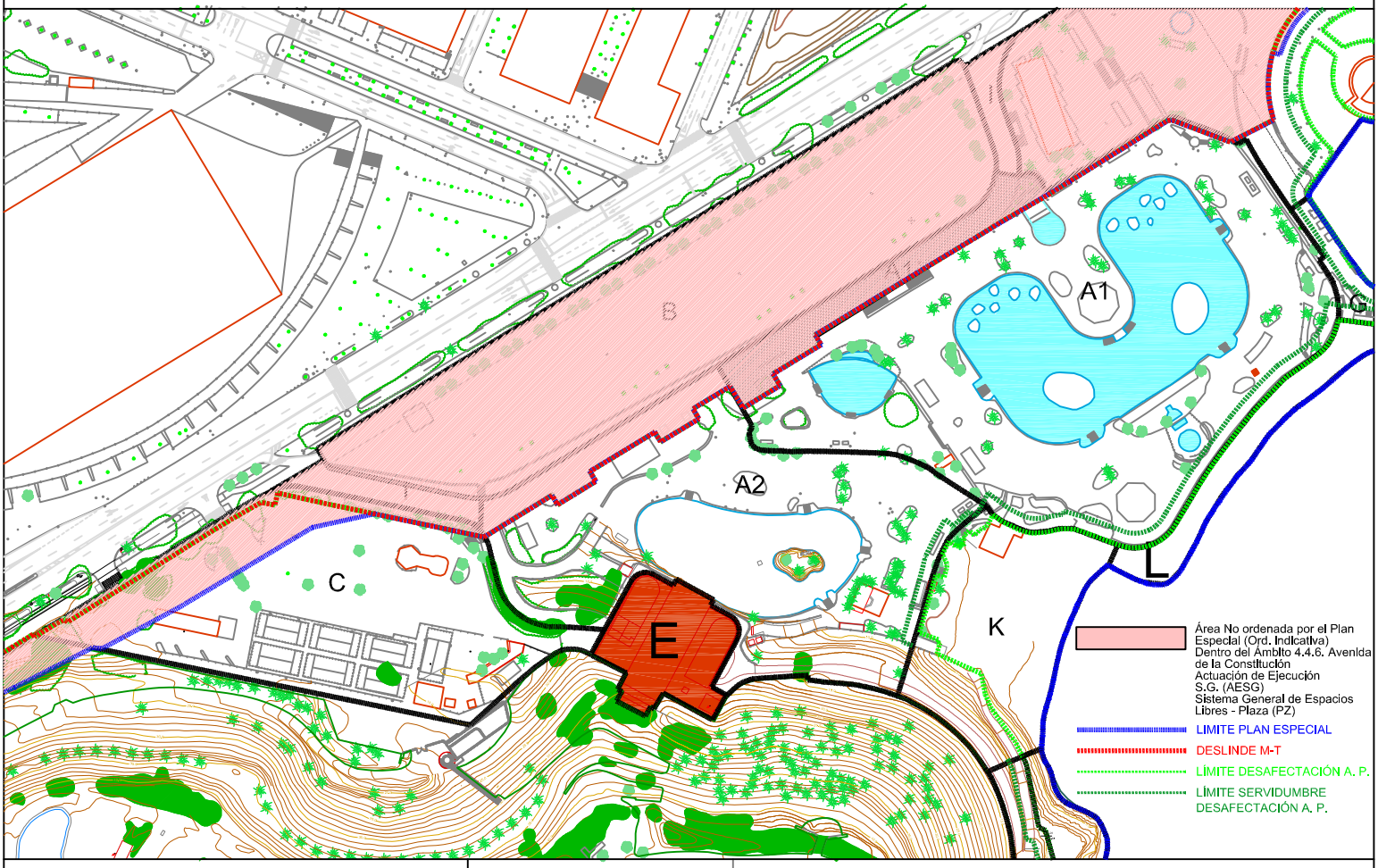
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: E

E/1



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: E

E/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA - SISTEMA GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA Y LOS DERIVADOS DE SU EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO
USOS COMPATIBLES	3. TERCIARIO 3.1. COMERCIO 3.1.2 COMERCIO MINORISTA EN LOCALES 3.1.2.1 PEQUEÑO COMERCIO 3.2. OFICINAS 3.2.2 LOCAL DE OFICINA INCLUIDA ENSEÑANZA DE EXPRESIONES ARTÍSTICAS Y CULTURALES 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES 3.3.5 GRANDES RESTAURANTES 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS 3.3.6.1 LOCALES DE MÚSICA INCLUIDA ENSEÑANZA MUSICAL (BAILE E INSTRUMENTOS MUSICALES) 3.3.6.2 DISCOTECAS 3.3.6.3 BINGOS, CASINOS Y SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	2.360 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	LA RESULTANTE DEL BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA YA EJECUTADOS (2.400 M2)
OCUPACIÓN MÁXIMA	100,00%
RETRANQUEOS	-
ALTURA MÁXIMA	LA RESULTANTE DEL BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA YA EJECUTADOS
SÓTANOS	LOS RESULTANTES DEL BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA YA EJECUTADOS
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100%

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
LA ENTRADA A LA ZONA SE DEBERÁ REALIZAR POR LA PLAZA DE LA ZONA C
SE DEBERÁ TRAMITAR UN ESTUDIO DE DETALLE CON ANTERIORIDAD A CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE SE PRETENDA REALIZAR DEL VOLUMEN EDIFICADO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: E

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

ESTE SECTOR SE CONSTITUYE POR PRESENTAR UNA EDIFICACIÓN EN LA CUAL SE UBICAN DIVERSOS USOS, ESTA FORMA PARTE DEL COMPLEJO PARQUE MARÍTIMO, NO PRESENTANDO VALOR ALGUNO NI AMBIENTAL NI ARQUITECTÓNICO, SALVO POR EL HECHO DE QUE SE ENCUENTRA PERFECTAMENTE INTEGRADA EN EL COMPLEJO ANTERIORMENTE MENCIONADO.

IMPACTOS

ACTUALMENTE NO APARECEN IMPACTOS SIGNIFICATIVOS ASOCIADOS A ESTA EDIFICACIÓN, YA QUE LA MISMA SE ENCUENTRA CONECTADA A LA RED DE SANEAMIENTO MUNICIPAL Y LOS DISTINTOS USOS QUE ALBERGA GESTIONAN ADECUADAMENTE TODOS LOS RESIDUOS O VERTIDOS QUE GENERAN.

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

ESTE SECTOR SE ENCUENTRA EJECUTADO, NO ESTABLECIÉNDOSE DETERMINACIONES DISTINTAS A LAS EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD PARA EL MISMO, POR LO CUAL LAS AFECCIONES QUE SE PRODUZCAN SON LAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN DEL SECTOR COMO ESPACIO DE USO PÚBLICO, POR TANTO LAS PROPIAS DE UNA INSTALACIÓN DE ESTE TIPO (RESIDUOS Y VERTIDOS) QUE TAL Y COMO HA OCURRIDO HASTA EL MOMENTO SON ADECUADAMENTE GESTIONADOS.

DE ENTRE LOS USOS PREVISTOS EN EL CASO DE LA DISCOTECA SE DEBERÁ TENER ESPECIAL CONSIDERACIÓN EN CUANTO A LA GENERACIÓN DE EMISIONES SONORAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

SE CONSIDERA QUE LAS DETERMINACIONES DADAS PARA ESTE SECTOR NO GENERAN IMPACTOS SOBRE EL MEDIO, YA QUE LAS MISMAS CONSISTEN EN EL DESARROLLO DE USOS LÚDICOS, BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA, TODOS ELLOS SE DEBERÁN DESARROLLAR BAJO LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS NORMATIVAMENTE Y HAN DE GESTIONAR ADECUADAMENTE LOS RESIUDOS, VERTIDOS, ETC., SE DEBERÁN TENER EN CUENTA LOS POSIBLES INCREMENTOS DE RUIDO DERIVADOS DE LA PUESTA EN MARCHA DE LA DISCOTECA, RESULTANTO EN TODO MOMENTO EL IMPACTO CONSIDERADO COMPATIBLE.

MEDIDAS CORRECTORAS

MANTENIMIENTO EN PERFECTO ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DE LOS USOS QUE EN ESTA SE INSTALEN, PROCEDIÉNDOSE A LA ADECUADA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y/O VERTIDOS QUE EN ESTA SE GENEREN.

SE ADOPTARÁN TODAS LAS MEDIDAS QUE SE CONSIDEREN NECESARIAS EN CASO DE QUE SE OBSERVEN NIVELES DE RUIDOS ELEVADOS POR EL DESARROLLO DE LOS USOS PROPUESTOS (ESPECIALMENTE POR LA DISCOTECA)

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ EN TODO MOMENTO EL ADECUADO ESTADO MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES PRESTANDO ESPECIAL ATENCIÓN A LA CALIDAD ESTÉTICA DEL SECTOR, ASÍ COMO A LOS NIVELES DE RUIDO QUE LAS ACTIVIDADES GENEREN, IGUALMENTE SE CONTROLARÁ LA ADECUADA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE E PRODUZCAN.

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

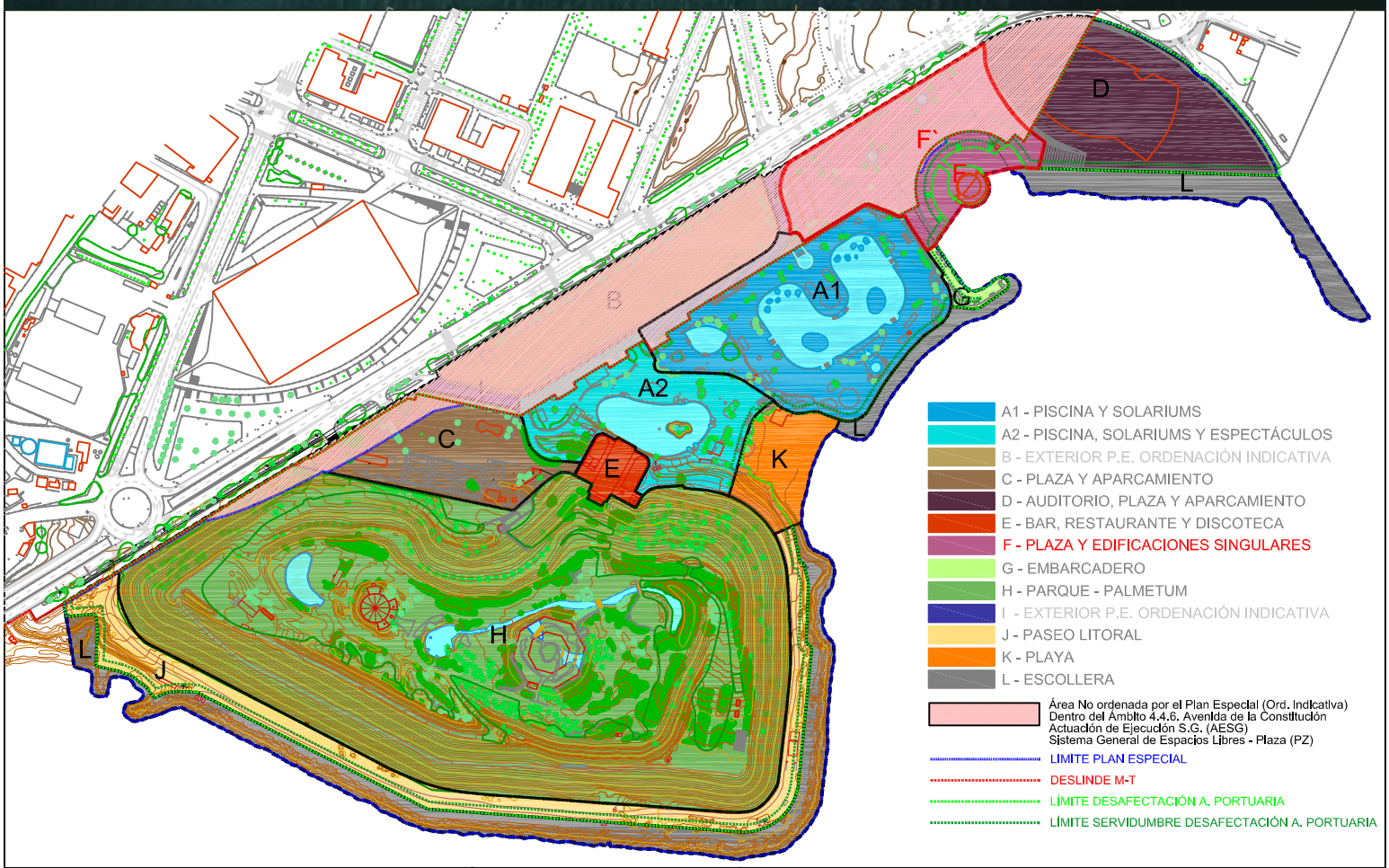
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: E



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

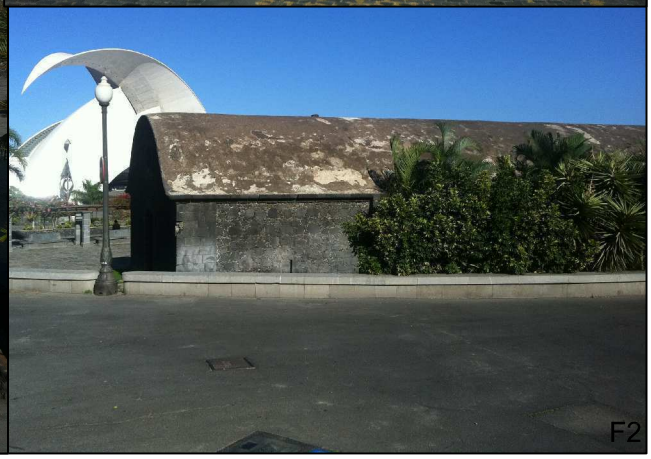
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

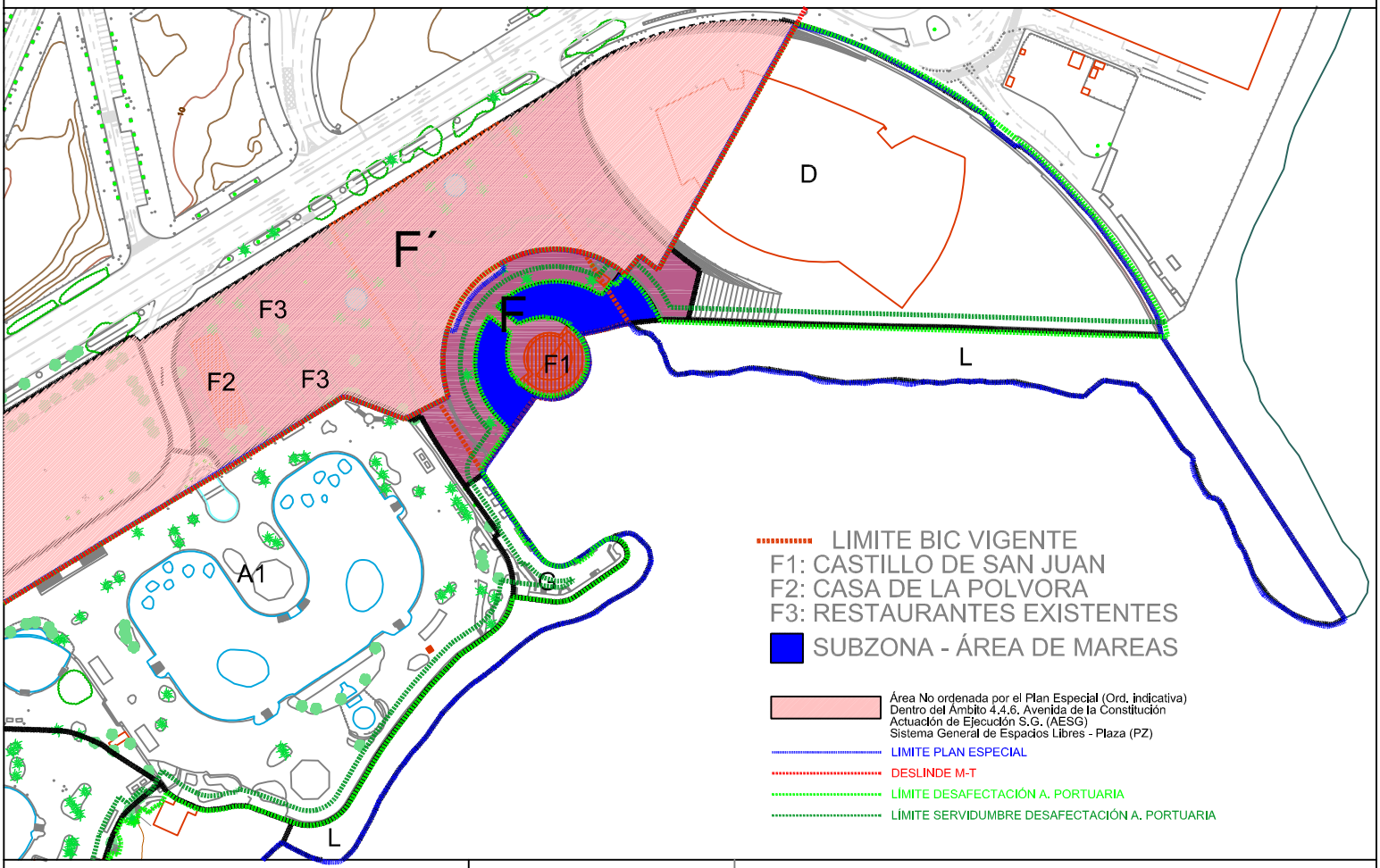
PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: F

F/1





PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: F

F/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES - SISTEMA GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS ESPACIOS LIBRES Y CULTURAL EN EDIFICACIONES SINGULARES
USOS COMPATIBLES	3. TERCIARIO 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN (ÚNICAMENTE EN F3) 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS - 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DE CARÁCTER CULTURAL O DEPORTIVO DURANTE TODO EL AÑO 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES SALAS DE EXPOSICIONES Y REUNIONES (EN F1, F2 Y F3) EVENTOS PUNTUALES DURANTE TODO EL AÑO DE CARÁCTER CULTURAL (EN F1 Y F2) AL SER F1 Y F2 EDIF. SINGULARES, PREVIA AUTORIZACIÓN DEL CABILDO CUANDO PROCEDA SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE EDIFICACIONES SINGULARES EXISTENTES: - CASTILLO DE SAN JUAN INTEGRADO EN EL BIC VIGENTE (F1) - CASA DE LA PÓLVORA (EXISTE UNA INICIATIVA PARA INTEGRARLO EN EL BIC VIGENTE) (F2) (CATALOGÁDA POR EL AYUNTAMIENTO)
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES
SUBZONA ÁREA DE MAREAS	NO SE PERMITE NINGÚN USO (NI PRINCIPAL NI COMPATIBLE) AL SER ZONA DE MAREAS

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	5.205 M2 (2.537 M2 EN SUBZONA ÁREA DE MAREAS)
SUPERFICIE EDIFICABLE	620 M2 EXISTENTES EN F1 BIC CASTILLO DE SAN JUAN
OCUPACIÓN MÁXIMA	15,00%
RETRANQUEOS	-
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA SOBRE RASANTE (4M)
SÓTANOS	LOS YA EXISTENTES
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% SE DEBERÁN REHABILITAR LAS EDIFICACIONES SINGULARES CON LOS USOS COMPATIBLES AUTORIZADOS EN ESTA FICHA

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
PARTE DE ESTA ZONA ESTA AFECTADA POR EL BIC CASTILLO DE SAN JUAN
CUALQUIER INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES SINGULARES, (SI ESTÁN DENTRO DEL BIC)
DEBERÁ TENER AUTORIZACIÓN PREVIA DEL CABILDO INSULAR SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE
CUALQUIER INTERVENCIÓN EN LA PLAZA YA EJECUTADA (SI ESTA INTEGRADA EN EL BIC)
DEBERÁ TENER AUTORIZACIÓN PREVIA DEL CABILDO INSULAR SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: F

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

ESTE SECTOR SE PUEDE DECIR QUE NO PRESENTA VALORES NATURALES, AL TRATARSE DE UN ÁMBITO ALTAMENTE INTERVENIDO. SIN EMBARGO, ES IMPORTANTE DESTACAR LA PRESENCIA DE ÁREAS DE GRAN VALOR HISTÓRICO, QUE SE CONFORMA EN SU MAYOR PARTE POR ENCONTRARSE DELIMITADO EN SU INTERIOR EL BIC "CASTILLO DE SAN JUAN" E IGUALMENTE EN SU INTERIOR APARECE LA CASA DE LA PÓLVORA QUE PRESENTA TAMBIÉN VALOR HISTÓRICO Y ESTÁ CATALOGÁDA.

IMPACTOS

ACTUALMENTE EL SECTOR SE ENCUENTRA BASTANTE BIEN CONSERVADO, AUNQUE SUELE PRESENTARSE EN OCASIONES SUCIO, DEBIDO A QUE RESULTA SER UTILIZADO POR GRUPOS DE JÓVENES (BOTELLONES), DE MODO QUE EN EL ÁREA SUELEN APARECER PINTADAS O PEQUEÑOS DESPERFECTOS, QUE SUELEN SER REPARADOS CON RELATIVA PROTITUD.

IGUALMENTE SE GENERAN IMPACTOS ASOCIADOS A LOS DISTINTOS USOS ALLÍ LOCALIZADOS BARES, RESTAURANTES Y CAFETERÍAS, QUE DEBERÁN GESTIONAR ADECUADAMENTE TODOS AQUELLOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE GENEREN, CUMPLIENDO CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

NO SE VAN A REALIZAR ACTUACIONES QUE PUEDAN AFECTAR A LOS VALORES ALLÍ EXISTENTES, YA QUE LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR EN LOS EDIFICIOS SINGULARES, SERÁN DE RESTAURACIÓN, REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO PARA DARLES UN USO, SIENDO LAS MISMAS DE MÍNIMA INTERVENCIÓN. EN CUALQUIER CASO GENERARÁN LOS RESIDUOS PROPIOS DE CUALQUIER OBRA DE ESTE TIPO QUE DEBERÁN SER ADECUADAMENTE GESTIONADOS POR LOS ADJUDICATARIOS DE LAS OBRAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

EN ESTE SECTOR CUALQUIER ACTUACIÓN QUE SE LLEVE A CABO SERÁ DE ESCASA ENVERGADURA Y DESTINADA A LA MEJORA DE LOS ELEMENTOS EXISTENTES, POR TANTO, SE ESTABLECE QUE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO SEA COMPATIBLE.

MEDIDAS CORRECTORAS

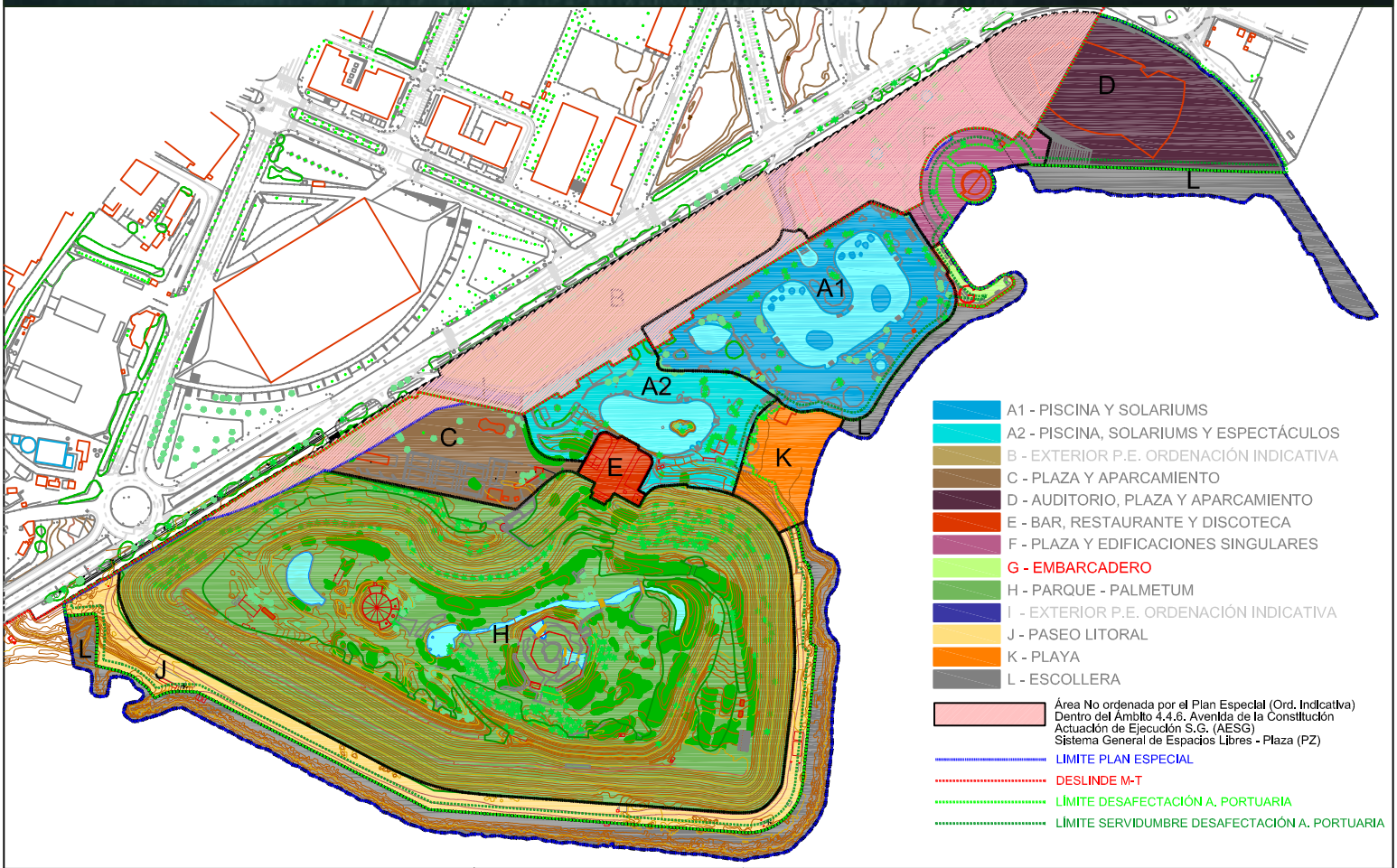
TODAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE APLIQUEN EN ESTE SECTOR ESTARÁN DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN DE LOS VALORES PATRIMIONIALES EXISTENTES TANTO CATALOGADOS COMO NO, DE MODO QUE CUALQUIER ACTUACIÓN A DESARROLLAR DEBERÁ CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL CABILDO INSULAR.

DURANTE EL DESAROLLO DE LAS OBRAS SE DEBERÁN GESTIONAR ADECUADAMENTE LOS RESIDUOS, VERTIDOS Y/O EMISIONES QUE SE GENEREN.

MANTENIMIENTO EN PERFECTO ESTADO DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES (EDIFICACIONES, ESCULTURAS, ETC.).

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ QUE DURANTE LAS OBRAS NO SE AFECTEN LOS VALORES PATRIMONIALES EXISTENTES, ASÍ COMO, QUE CUENTEN CON LAS AUTORIZACIONES PERCEPTIVAS, AL OBJETO DE EVITAR QUE SE PRODUZCAN MERMAS EN EL VALOR PATRIMONIAL DEL SECTOR, ASÍ COMO, SE DEBE MANTENER EN TODO MOMENTO LA CALIDAD ESTÉTICA DE ESTE ÁMBITO.



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

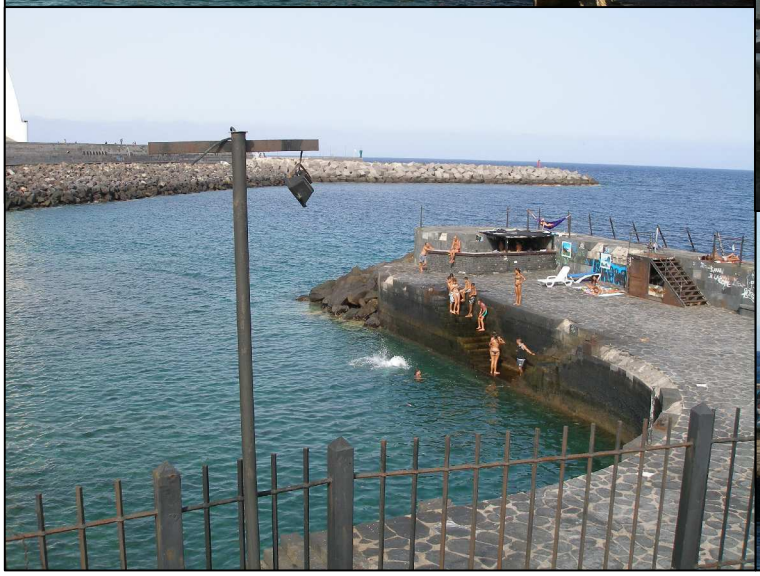
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

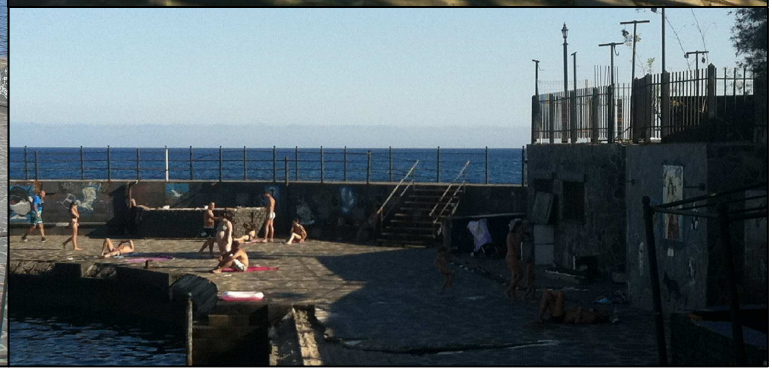
EMBARCADERO

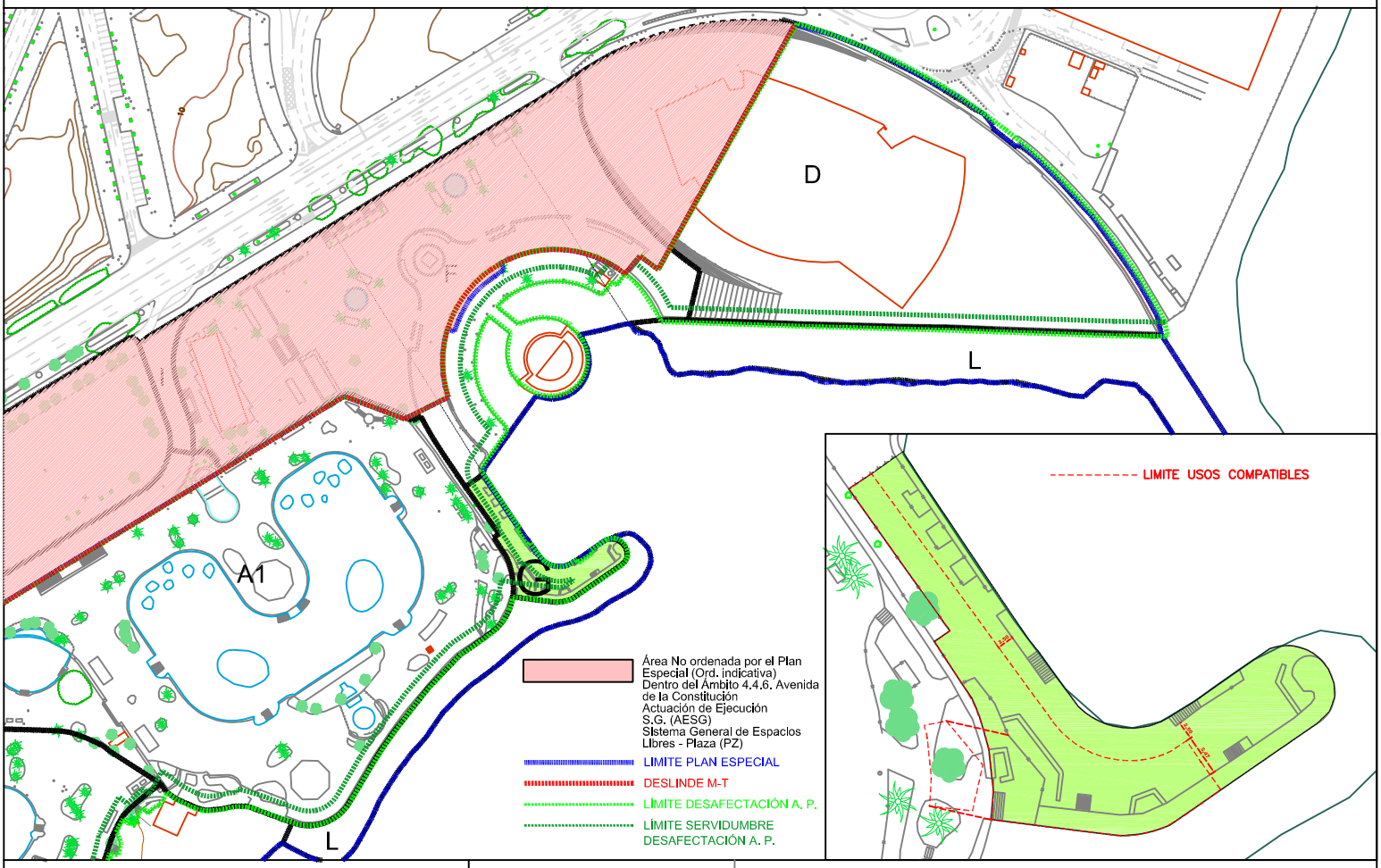
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: G

G/1







PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

EMBARCADERO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: G

G/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	G - EMBARCADERO - SISTEMA GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS EMBARCADERO PARA EL OCIO RELACIONADO CON EL MAR Y LOS DERIVADOS DE SU EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO
USOS COMPATIBLES	3. TERCIARIO 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS - 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DE CARÁCTER CULTURAL O DEPORTIVO DURANTE TODO EL AÑO 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	1.057 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	350 M2. SE PODRÁ UBICAR LA TOTALIDAD DE LA EDIF. PERMITIDA BAJO LA RASANTE DE LA ZONA A1 EN EL ÁREA EN QUE LIMITA CON LA ZONA G COMO MÍNIMO DEBERÁ ESTAR UBICADA BAJO LA RASANTE DE LA ZONA A1 EL 75% DE LA MISMA
OCUPACIÓN MÁXIMA	10% (NO SE CONTABILIZA LA EDIFICABILIDAD BAJO LA ZONA A1)
RETRANQUEOS	5 M EXCEPTO EN EL LINDERO CON LA ZONA A1
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA (4 M)
SÓTANOS	-
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% LA OBRA CIVIL(PENDIENTE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA) SU ESTADO DE CONSERVACIÓN NO ES BUENO OBJETO DE REITERADO VANDALISMO Y OCUPACIÓN ILEGAL BAJO PRETEXTO DE SU CONDICIÓN PÚBLICA

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
PODRÁ ACCEDERSE DESDE LAS ZONAS F Y A1
EL CONCEPTO DE ESPECTÁCULO ES EL REFLEJADO EN LA LEY 7/2011 (V. art.1.2,c)
DADO SU ESTADO DE CONSERVACIÓN SE RECOMIENDA REALIZAR UNA REFORMA DEL EMBARCADERO TENIENDO EN CUENTA LOS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN QUE VIENEN REFLEJADOS EN ESTA FICHA

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

EMBARCADERO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: G

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	G - EMBARCADERO

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

ACTUALMENTE APARECEN UNA SERIE DE USOS, FUNDAMENTALMENTE RELACIONADOS CON EL BAÑO. ESTE SECTOR SE ENCUENTRA BASTANTE DETERIORADO, DEBIDO A LA FALTA DE MANTENIMIENTO, POR TANTO SE PUEDE CONCLUIR QUE NO EXISTEN ELEMENTOS NI NATURALES NI ANTRÓPICOS QUE LO DOTEN DE VALOR.

IMPACTOS

LOS IMPACTOS EXISTENTES SE DERIVAN DE LA FALTA DE MANTENIMIENTO DEL MUELLE, APARECEN LAS ESCALERAS Y VALLADOS HERRUMBRIENTOS, NUMEROSOS BLOQUES CAÍDOS (ESPECIALMENTE LOS ESQUINEROS) Y EXISTEN PINTADAS EN LOS MUROS, TODO ELLO MINIMIZA LA CALIDAD DEL SECTOR AL DAR SENSACIÓN DE ABANDONO.

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR CONSISTEN BÁSICAMENTE EN LAS DESTINADAS A LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR, POR TANTO EN FUNCIÓN DE LAS OBRAS QUE SE DESARROLLEN SE PODRÁN GENERAR VERTIDOS, RESIDUOS Y/O VERTIDOS PROCEDENTES DE LA EJECUCIÓN DE LAS LABORES DE ACONDICIONAMIENTO, EN CUALQUIER CASO ESTAS SERÁN MÍNIMAS Y SERÁN ADECUADAMENTE GESTIONADAS POR EL ADJUDICATARIO DE LAS OBRAS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

LAS MAYORES AFECCIONES SE DARÁN DURANTE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS QUE SE PLANTEEN EN CUALQUIER CASO EL IMPACTO QUE SE GENERE DERIVADO DE ESTA ACTIVIDAD SERÁ MÍNIMO Y POR TANTO COMPATIBLE CON LOS USOS QUE SE ESTÁN DESARROLLANDO, IGUALMENTE LOS USOS QUE SE DESARROLLEN A POSTERIORI RESULTARÁN COMPATIBLES CON EL ENTORNO.

MEDIDAS CORRECTORAS

DURANTE LAS OBRAS SE CONTROLARÁ LA NO APARICIÓN DE VERTIDOS Y RESIDUOS, DEBIENDO LOS CONTRATISTAS DE LAS OBRAS GESTIONARLOS ADECUADAMENTE.

DE IGUAL MODO SE PRESTARÁ ESPECIAL ATENCIÓN A LA NO AFECCIÓN SORBE EL MEDIO MARINO.

SE TENDRÁ ESPECIAL CUIDADO EN NO AFECTAR A LOS ELEMENTOS CONFORMADORES DEL BIC, LA CASA DE LA PÓLVORA, PLAZA, ETC . QUE SE LOCALIZA DE MODO COLINDANTE.

UNA VEZ EL ÁMBITO SE ENCUENTRE OPERATIVO SE LLEVARÁN A CABO TODAS LAS LABORES DE MANTENIMIENTO NECESARIAS PARA EVITAR QUE SE DETERIORE NUEVAMENTE EL SECTOR.

VIGILANCIA AMBIENTAL

EN TODO MOMENTO SE CONTROLARÁ QUE NO SE AFECTAN A LOS ELEMENTOS SINGULARES PRÓXIMOS (BIC , CASA DE LA PÓLVORA, ETC.), ASÍ COMO QUE TAMPOCO SE DEN VERTIDOS AL MEDIO MARINO.

VIGILÁNDOSE QUE NO SE GENEREN VERTIDOS O RESIDUOS Y QUE LOS GENERADOS SEAN ADECUADAMENTE GESTIONADOS.

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

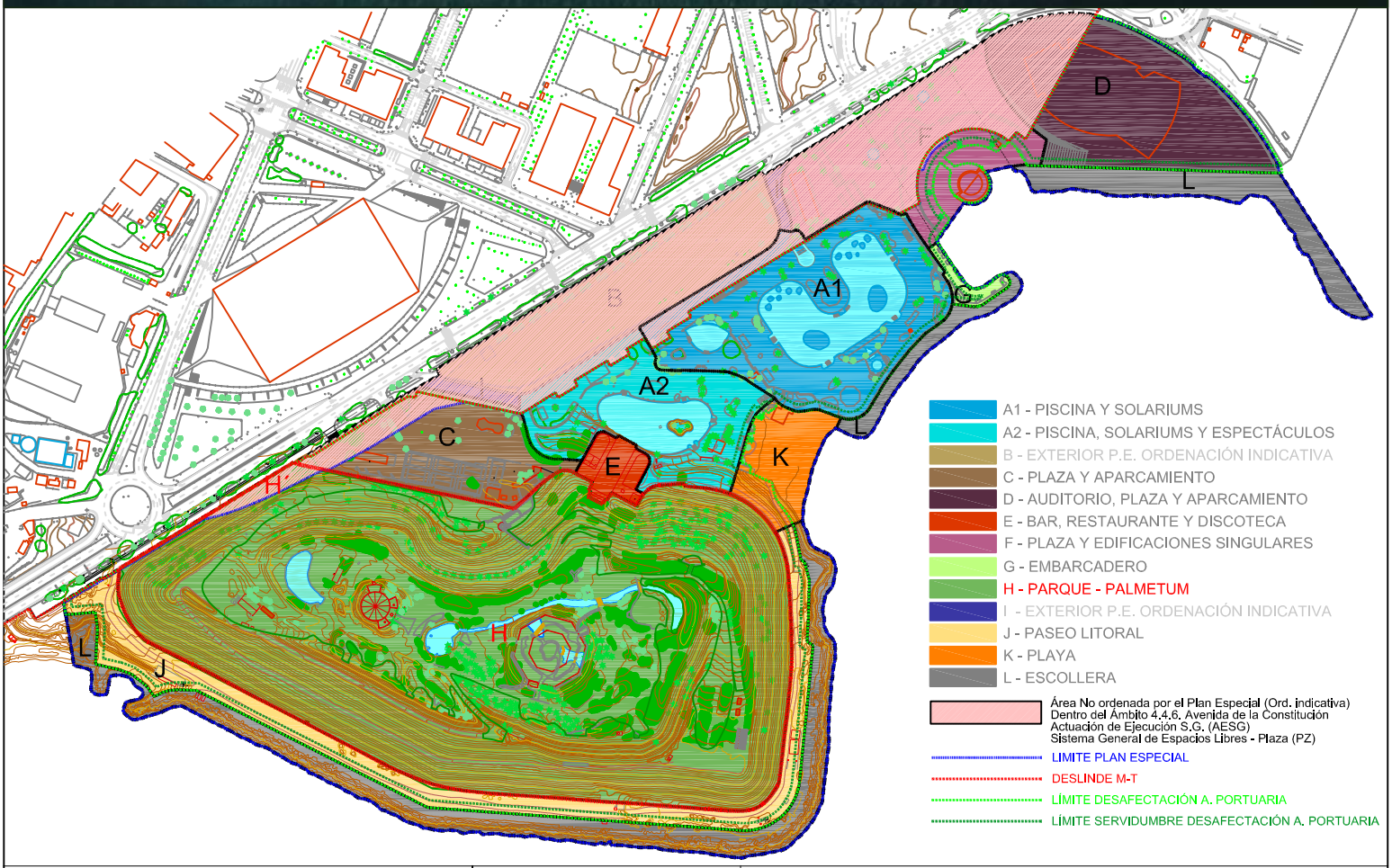
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

EMBARCADERO

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: G



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

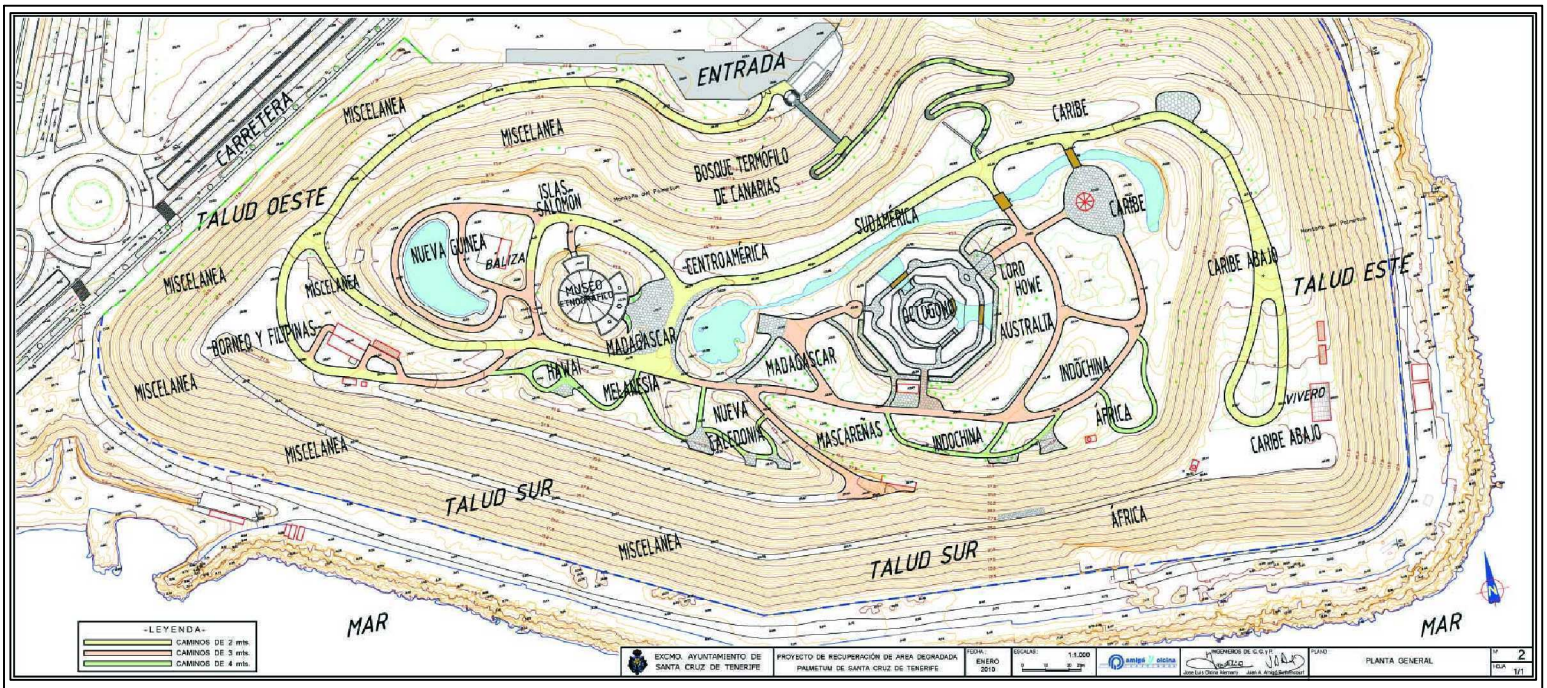
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PARQUE - PALMETUM

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

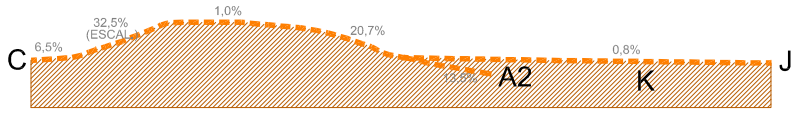
FICHA: H

H/1



PLANTA GENERAL CON LAS DIFERENTES ESPECIES DE PALMERAS PLANTADAS

H1: ENTRADA (ESCALERA + ASCENSOR)
H2: BALIZA
H3: OCTÓGONO
H4: TALUDES
H5: VIVERO
H6: MUSEO ETNOGRÁFICO



PERFIL TRAZADO INDICATIVO NUEVA CONEXIÓN PEATONAL ENTRE ZONAS C, K, A2 y J

Plan Territorial Especial de I. del Tren del Sur APROBADO

Plan Territorial Especial del S. Viario del Área Metropolitana APROBADO

TRAZADO INDICATIVO NUEVA CONEXIÓN PEATONAL ENTRE LAS ZONAS C, K, A2 y J

Área No ordenada por el Plan Especial (Ord. Indicativa) Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución Actuación de Ejecución S.G. (AESG) Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

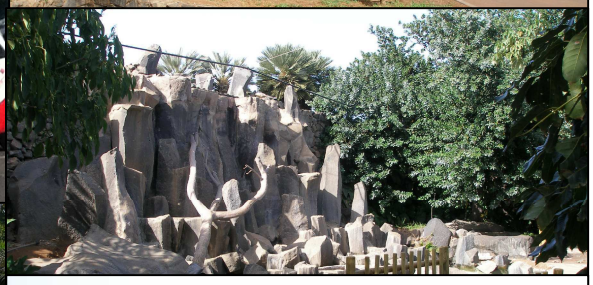
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

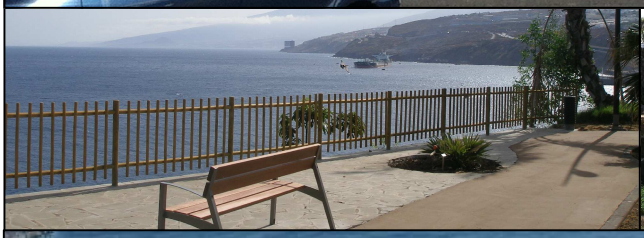
PARQUE - PALMETUM

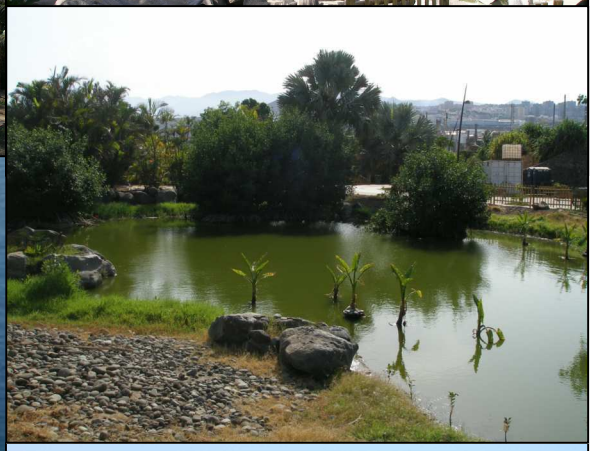
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: H

H/2







PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PARQUE - PALMETUM

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: H

H/3

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	H - PARQUE - PALMETUM - SISTEMA GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
USO PRINCIPAL	PARQUE BOTÁNICO, ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, DE ESTUDIO, DE ENSEÑANZA, CULTURALES Y DE ESPARCIMIENTO LOS PROPIOS PARA SU MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN
USOS COMPATIBLES (EN ÁREAS LIMITADAS EXTERIORES A LAS ZONAS CON VEGETACIÓN)	3. TERCIARIO 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS (EXCLUIDO 3.3.2.1 TERRAZAS DE VERANO) 3.3.2.2. INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DE CARÁCTER CULTURAL, SOCIAL, DEPORTIVO, PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE PARQUE BOTÁNICO ESTOS EVENTOS PUNTUALES DEBERAN DE CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS MUNICI - PALES Y NORMATIVA SECTORIAL VIGENTES EN MATERIA DE RUIDOS Y HORARIOS 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES ITINERARIOS PARA PASEAR CON APARATOS DE GIMNASIA (MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN)
USO COMPATIBLE	8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN 8.2. FERROVIARIA BAJO RASANTE, EJECUCIÓN TREN DEL SUR SEGUN TRAZADO P.T. ESPECIAL APROBADO
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	114.326 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.000 M2 (NO SE COMPUTAN LAS INSTALACIONES YA EXISTENTES PROPIAS DEL PARQUE BOTÁNICO QUE TENGAN CARÁCTER EFÍMERO CON LA CAPACIDAD DE DESMONTAR COMO EQUIPAMIENTO DEL USO PRINCIPAL DEL PALMETUM)
OCUPACIÓN MÁXIMA	1,75%
RETRANQUEOS	5 M AL BORDE SUPERIOR DEL TALUD
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS (8 M)
SÓTANOS	-
APARCAMIENTOS	

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% EL PARQUE BOTÁNICO Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS
ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA
NO PODRÁN MODIFICARSE LOS TALUDES Y LA VEGETACIÓN EXISTENTE DADA SU FRAGILIDAD AMBIENTAL SALVO EL TALUD POR EJECUCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL TREN DEL SUR
CON LA EJECUCIÓN DEL TREN DEL SUR SE GARANTIZARA LA REPOSICIÓN DEL MENCIONADO TALUD Y EL RESTO DE LA URBANIZACIÓN AFECTADA
DEBIDO A LA GRAN VARIEDAD DE ESPECIES VEGETALES QUE COMPONEN EL PARQUE Y SU SINGULARIDAD ES NECESARIO UN MANTENIMIENTO RIGUROSO Y CONTINUO DE LAS MISMAS
SE DEBERÁ INTRODUCIR UN NUEVO SENDERO QUE UNA LAS ZONAS C CON LA K (PLAYA), LA A2 (PISCINAS..) Y LA ZONA J (PASEO LITORAL)

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PARQUE - PALMETUM

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: H

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	H - PARQUE - PALMETUM

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

ESTE SECTOR PRESENTA UN GRAN VALOR BOTÁNICO, YA QUE ES EL JARDÍN ESPECIALIZADO EN PALMERAS MÁS IMPORTANTE DE EUROPA, ENTRE LAS DISTINTAS VARIEDADES QUE ACOGE EXISTEN EJEMPLARES EN PELIGRO DE EXTINCIÓN, Y OTROS MUCHOS QUE PRESENTAN POBLACIONES MUY RESTRINGIDAS EN SUS HABITATS NATURALES, POR ELLO SE TRATA DE UN SECTOR DE GRAN VALOR.

IMPACTOS

AL ENCONTRARSE EL SECTOR EN OBRAS, APARECEN NUMEROSOS IMPACTOS ASOCIADOS A UN ÁMBITO EN OBRAS, SIN EMBARGO ESTOS SON FÁCILMENTE SOLVENTABLES.

EL IMPACTO MÁS SIGNIFICATIVO SE DA POR LA FALTA DE MANTENIMIENTO QUE ACTUALMENTE EXISTE EN EL JARDÍN APARECIENDO ALGUNOS EJEMPLARES ENFERMOS E INVADIDOS POR PLAGAS.

IGUALMENTE LOS PEQUEÑOS LAGOS Y RIACHUELOS, PRESENTAN LAS AGUAS ESTANCADAS.

DE OTRA PARTE OCASIONALMENTE SE DETECTA UN FUERTE OLOR A METANO PROCEDENTE DE LOS GASES QUE SE LIBERAN CUANDO ÉSTOS NO SON ADECUADAMENTE EVACUADOS

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

ACTUALMENTE SE ESTÁN FINALIZANDO LAS LABORES DE EJECUCIÓN DEL PALMETUM, POR TANTO NO SE ESPERAN AFECCIONES DURANTE LA MISMA YA QUE LAS ACTUACIONES QUE QUEDAN SON MÍNIMAS Y NO GENERARÁN IMPORTANTES AFECCIONES SOBRE EL MEDIO EN EL QUE SE DESARROLLAN.

VALORACIÓN DEL IMPACTO

AL ENCONTRARSE LAS OBRAS CASI FINALIZADAS, SE CONSIDERA QUE LA AFECCIÓN QUE PUEDAN GENERAR LAS ACTUACIONES QUE QUEDEN SON MÍNIMAS (SIENDO LA MAYOR AFECCIÓN LA QUE PUEDA DERIVARSE DE LA EJECUCIÓN DEL SENDERO QUE CONECTA CON EL PASEO LITORAL) POR TANTO SE CONSIDERA QUE EL IMPACTO ES COMPATIBLE.

UNA VEZ SE ENCUENTRE OPERATIVO SE DETERMINA EL IMPACTO COMO COMPATIBLE POSITIVO, AL GANARSE PARA EL USO PÚBLICO UN JARDÍN DE GRAN VALOR BOTÁNICO QUE SE ENCONTRABA EN ABANDONO.

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PARQUE - PALMETUM

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: H

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	H - PARQUE - PALMETUM

MEDIDAS CORRECTORAS

DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SE CONTROLARÁ QUE SE GESTIONEN ADECUADAMENTE TODOS LOS RESIDUOS Y VERTIDOS GENERADOS DEBIENDO SER ENTREGADOS A GESTOR AUTORIZADO SEGÚN SU NATURALEZA.

SE DEBERÁN TRATAR LOS EJEMPLARES VEGETALES AQUEJADOS POR ALGUNA EFERMEDAD O PLAGA . DE OTRA PARTE, LOS RESTOS VEGETALES PROCEDENTES DE LAS LABORES DE MANTENIMIENTO DEL JARDÍN, DEBERÁN EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE COMPOSTARSE PARA SU INTEGRACIÓN EN EL PROPIO PALMETUM O BIEN TRASLADARSE A PLANTAS DE COMPOSTAJE PARA SER TRATADOS ADECUADAMENTE.

EL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE GASES EXISTENTE DEBERÁ ESTAR SIEMPRE EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO AL OBJETO DE EVITAR LA GENERACIÓN DE OLORES INDESEADOS.

DE OTRA PARTE LOS CURSOS DE AGUA, CASCADAS Y LAGOS QUE SE PLANTEAN EN EL INTERIOR DEL PARQUE, SIEMPRE DEBERÁN ESTAR EN MOVIMIENTO Y EL AGUA EN PERFECTO ESTADO EVITANDO LA PROLIFERACIÓN DE MOSQUITOS Y OLORES PROCEDENTES DE UN MAL ESTADO DE ESTOS SISTEMAS ACUÁTICOS.

SI EN SU INTERIOR SE INSTALA ALGUNO DE LOS USOS COMPATIBLES (BAR, RESTAURANTE, CAFETERÍA) ESTOS DEBERÁN GESTIONAR ADECUADAMENTE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE SE GENEREN.

ERRADICACIÓN DE ESPECIES INVASORAS

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ QUE DURANTE LAS OBRAS NO SE GENEREN AFECCIONES SORBE EL MEDIO, VERTIDOS, RESIDUOS ETC. Y QUE LOS MISMOS SEAN ENTREGADOS A GESTOR AUTORIZADO.

SE CONTROLARÁ QUE EN TODO MOMENTO EL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE GASES EXISTENTE SE MANTENGA EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO, DE IGUAL MODO EN TODO MOMENTO HA DE ENCONTRARSE EN PERFECTO ESTADO EL AGUA EXISTENTE EN LAGOS, CORRIENTES Y CASCADAS.

CONTROL Y VIGILANCIA DE UN PERFECTO DESARROLLO DE LAS LABORES DE MATENIMIENTO DEL JARDÍN (DEBDIO A LA IMPORTANCIA BOTÁNICA DEL MISMO).

SE CONTROLARÁ QUE NO SE DEN VERTIDOS NI RESIDUOS DERIVADOS DE LOS USOS QUE ALLÍ SE INSTALEN (BAR, RESTAURANTE, CAFETERÍA).

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

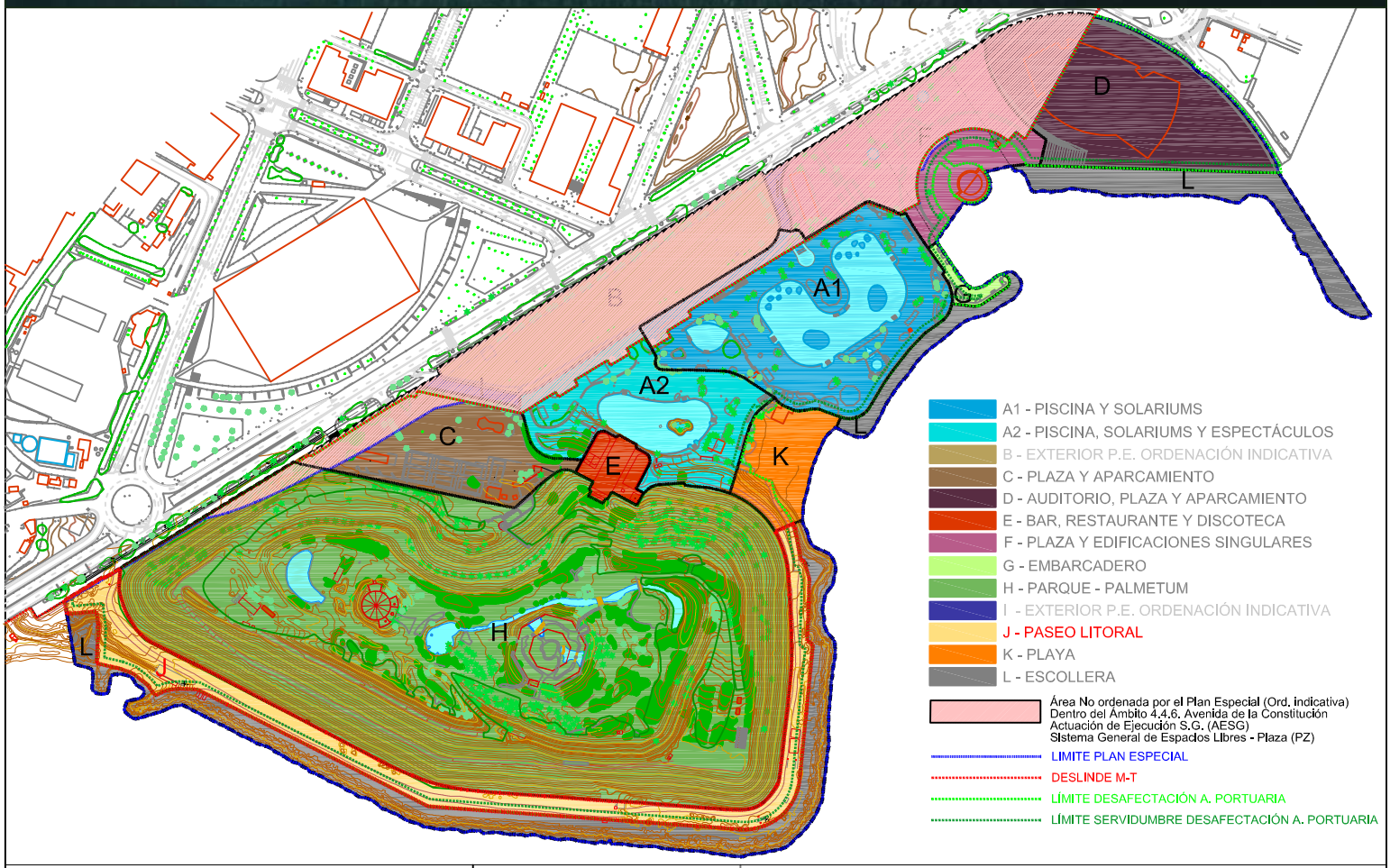
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PARQUE - PALMETUM

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: H



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PASEO LITORAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: J

J/1

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

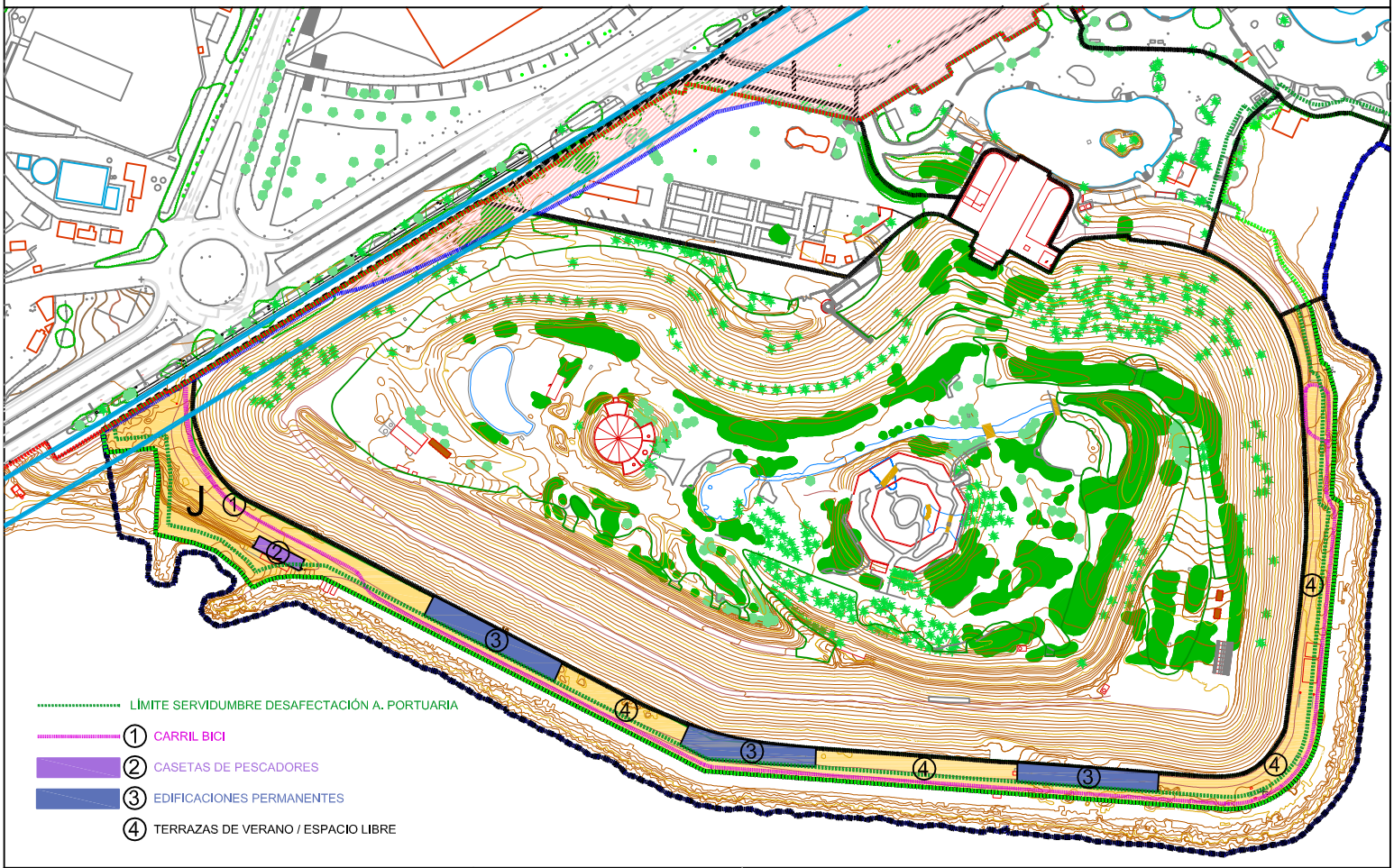
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PASEO LITORAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: J

J/2



LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

① CARRIL BICI

② CASETAS DE PESCADORES

③ EDIFICACIONES PERMANENTES

④ TERRAZAS DE VERANO / ESPACIO LIBRE

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PASEO LITORAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: J

J/3

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	J - PASEO LITORAL - SISTEMA GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS
USO PRINCIPAL	PASEO LITORAL Y LOS DERIVADOS DE SU EXPLOTACION Y MANTENIMIENTO
USOS COMPATIBLES (ÚNICAMENTE OCUPANDO EL 70% DEL ANCHO DEL PASEO A PARTIR DEL LINDERO CON EL PALMETUM (ZONA H))	3. TERCIARIO 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.2.1 TERRAZAS DE VERANO
USO COMPATIBLE	8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN 8.2. FERROVIARIA BAJO RASANTE Y EN SUPERFICIE, EJECUCIÓN TREN DEL SUR SEGUN TRAZADO P.T. E. APROBADO
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	15.740 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.006 M2 SE PODRÁN INSTALAR EDIFICACIONES CON CARACTER PERMANENTE HASTA AGOTAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA OCUPANDO EL ANCHO DEL PASEO HASTA LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA LAS TERRAZAS DE VERANO Y LAS INSTALACIONES DESMONTABLES DE FIESTAS NO AGOTAN EDIFICABILIDAD
OCUPACIÓN MÁXIMA	15 % PARA LAS EDIFICACIONES CON CARACTER PERMANENTE QUE CONSUMEN EDIFICABILIDAD SE PODRÁ OCUPAR PROVISIONALMENTE EL RESTO DEL PASEO HASTA LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M PARA LAS TERRAZAS DE VERANO E INSTALACIONES DESMONTABLES DE FIESTAS
RETRANQUEOS	50 M ENTRE TODO TIPO DE EDIFICACIONES (TANTO LAS DE CARÁCTER PERMANENTE COMO PROVISIONAL)
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA SOBRE RASANTE (4M)
SÓTANOS	-
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	NO ESTÁ EJECUTADO

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA

EN LA FICHA DE LA ZONA H (PARQUE PALMETUM) SE OBLIGA A REALIZAR UN NUEVO SENDERO ATRAVES DEL MISMO QUE CONECTE LA ZONA C (PLAZA Y APARCAMIENTO) CON EL PASEO LITORAL CON EL FIN DE COMPLETAR LOS ACCESOS YA EXISTENTES DEL MENCIONADO PASEO CON LA ZONA K (PLAYA) Y LA AVENIDA MARÍTIMA

EL CONCEPTO DE ESPECTÁCULO ES EL REFLEJADO EN LA LEY 7/2011 (V.art.12, c)

CON LA EJECUCION DEL TREN DEL SUR SE GARANTIZARA LA REPOSICIÓN DE LA URBANIZACIÓN AFECTADA EN EL TRAMO BAJO RASANTE

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

LA URBANIZACIÓN DEL PASEO LITORAL DEBERA GARANTIZAR EL ACCESO DE VEHÍCULOS PESADOS

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PASEO LITORAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: J

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	J - PASEO LITORAL

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

EN ESTE SECTOR NO APARECEN VALORES PUESTO QUE SE TRATA DE UNA SUPERFICIE GANADA AL MAR MEDIANTE LA DEPOSICIÓN DE MATERIALES DONDE NO APARECEN ELEMENTOS SINGULARES QUE LO DOTEN DE VALOR

IMPACTOS

EL PROPIO PASEO EN SI ES UN IMPACTO POR DESARROLLARSE EN TERRENOS GANADOS AL MAR, NO OBSTANTE NO EXISTE NINGÚN IMPACTO SIGNIFICATIVO SOBRE EL MISMO Y AUNQUE NO SE ENCUENTRA PAVIMENTADA ES PERFECTAMENTE TRANSITABLE

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

ESTE DURANTE EL DESARROLLO DE LAS OBRAS SE GENERARÁN LAS AFECCIONES PROPIAS DE ÉSTAS; RUIDOS, VERTIDOS, RESIDUOS Y VIBRACIONES. NO OBSTANTE, AL ENCONTRARSE ESTA SUPERFICIE ALEJADA DE ÁREAS QUE SE PUDIERAN VER AFECTADAS POR EL DESARROLLO DE LAS MISMAS (ZONAS RESIDENCIALES O ÁREAS DONDE SE CONCENTREN OTROS USOS) Y LA ESCASA ENVERGADURA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS, SE CONSIDERA QUE LAS AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SON PRÁCTICAMENTE INEXISTENTES.

UNA VEZ SE ENCUENTREN EN ACTIVO LOS USOS PREVISTOS, LAS AFECCIONES SERÁN LAS PROPIAS DE ESTE TIPO DE ACTIVIDADES

VALORACIÓN DEL IMPACTO

EN CUALQUIERA DE SUS FASES, TANTO DURANTE LA EJECUCIÓN COMO DURANTE LA OPERATIVIDAD DE LOS USOS PREVISTOS, SE CONSIDERA QUE EL IMPACTO DERIVADO DE ÉSTOS ES COMPATIBLE

MEDIDAS CORRECTORAS

SE LLEVARÁ A CABO UNA ADECUADA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS GENERADOS POR LAS OBRAS, Y SE EVITARÁ EN TODO MOMENTO LA GENERACIÓN DE VERTIDOS AL MAR.

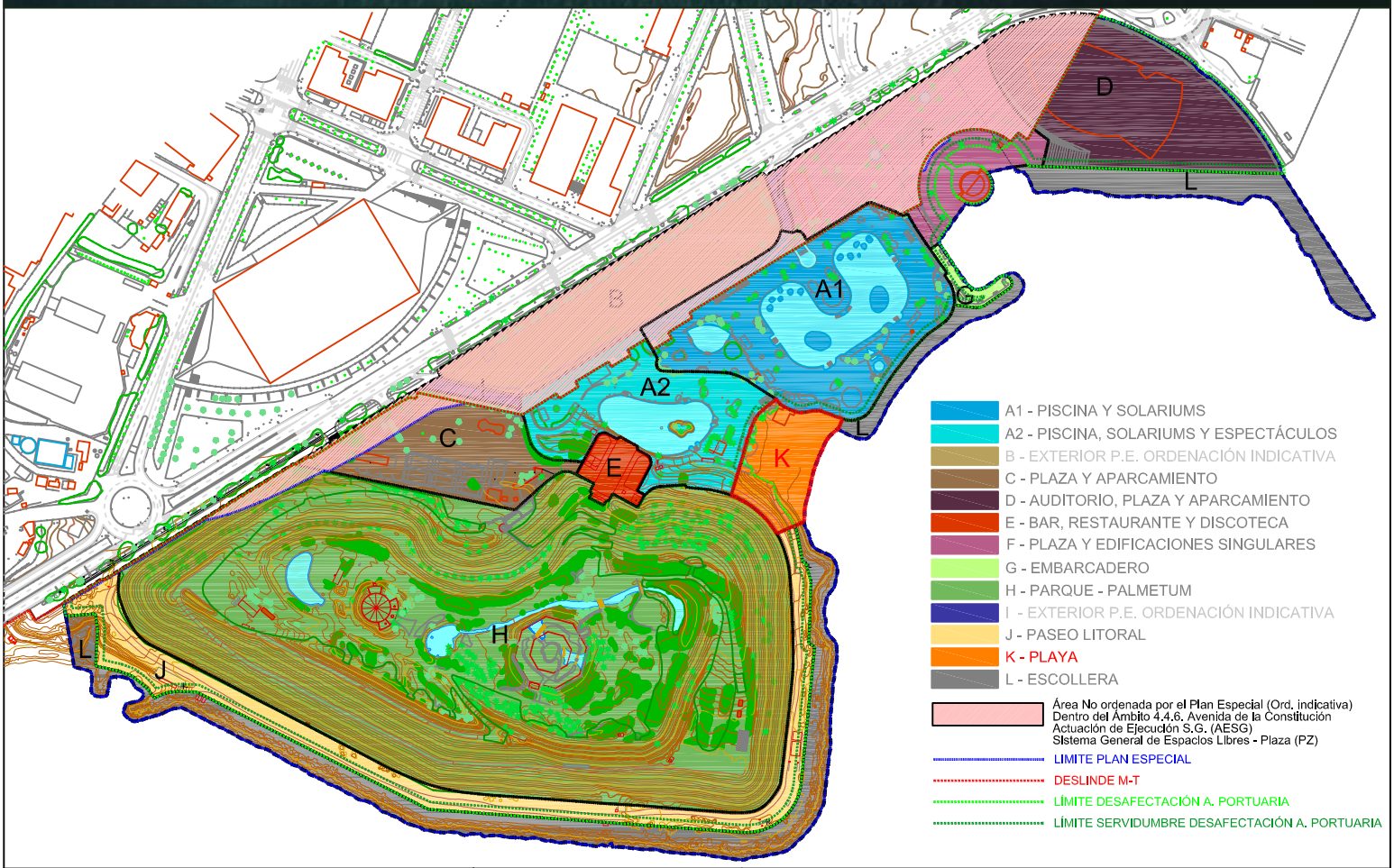
DE OTRA PARTE, UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS E INSTALADOS LOS USOS PREVISTOS, SE CONTROLARÁ QUE SE DESARROLLEN LOS MISMOS DE MODO ADECUADO, GESTIONANDO TODOS AQUELLOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE SE GENEREN POR SU ACTIVIDAD, PRESTANDO ESPECIAL ATENCIÓN A LOS RUIDOS PRODUCIDOS EN PERIODO NOCTURNO, AL OBJETO DE LLEVAR A CABO MEDIDAS ESPECÍFICAS (CERRAMIENTOS, PANTALLAS SONORAS, ETC.) EN CASO DE QUE LOS NIVELES DE RUIDOS SUPEREN LOS LIMITES ESTABLECIDOS

ERRADICACIÓN DE ESPECIES INVASORAS

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ EN TODO MOMENTO QUE DURANTE LAS OBRAS SE LLEVEN A CABO LA ADECUADA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS GENERADOS, AL TIEMPO QUE SE CONTROLARÁ QUE NO SE PRODUZCAN VERTIDOS AL MAR.

DURANTE LA OPERATIVIDAD DE LAS INSTALACIONES SE CONTROLARÁ QUE SE GESTIONEN ADECUADAMENTE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS GENERADOS POR LOS DISTINTOS USOS Y EN ESPECIAL QUE LOS NIVELES DE RUIDOS NO SUPEREN LOS LÍMITES ESTABLECIDOS NORMATIVAMENTE



PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

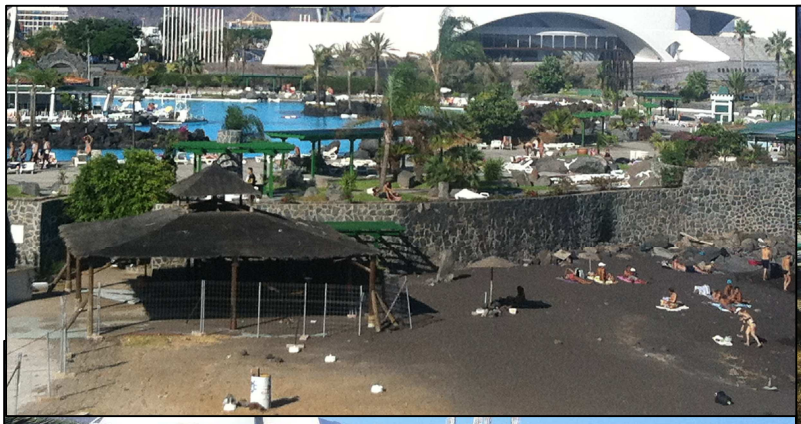
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

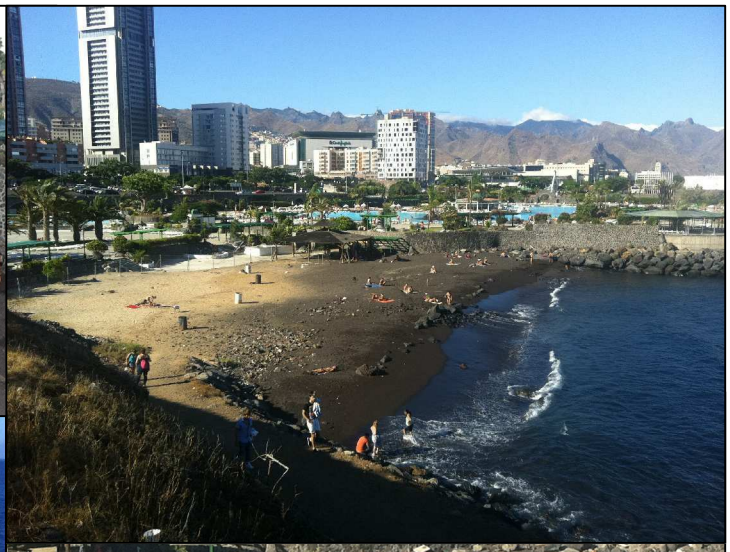
PLAYA

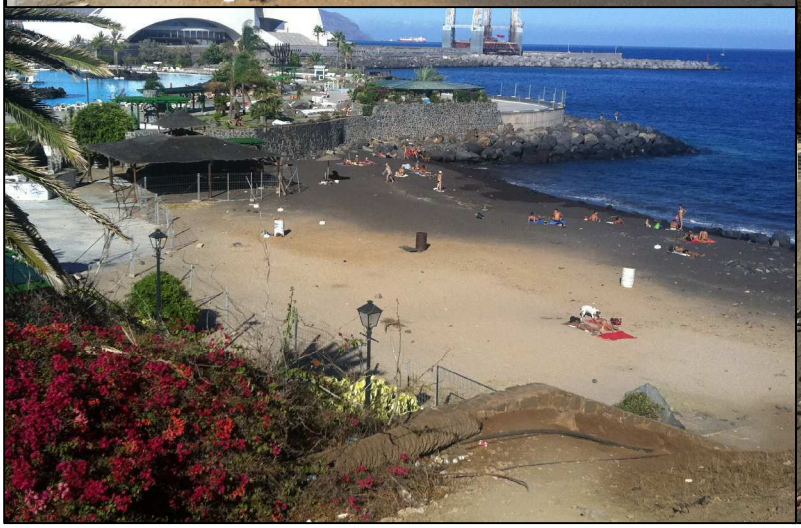
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

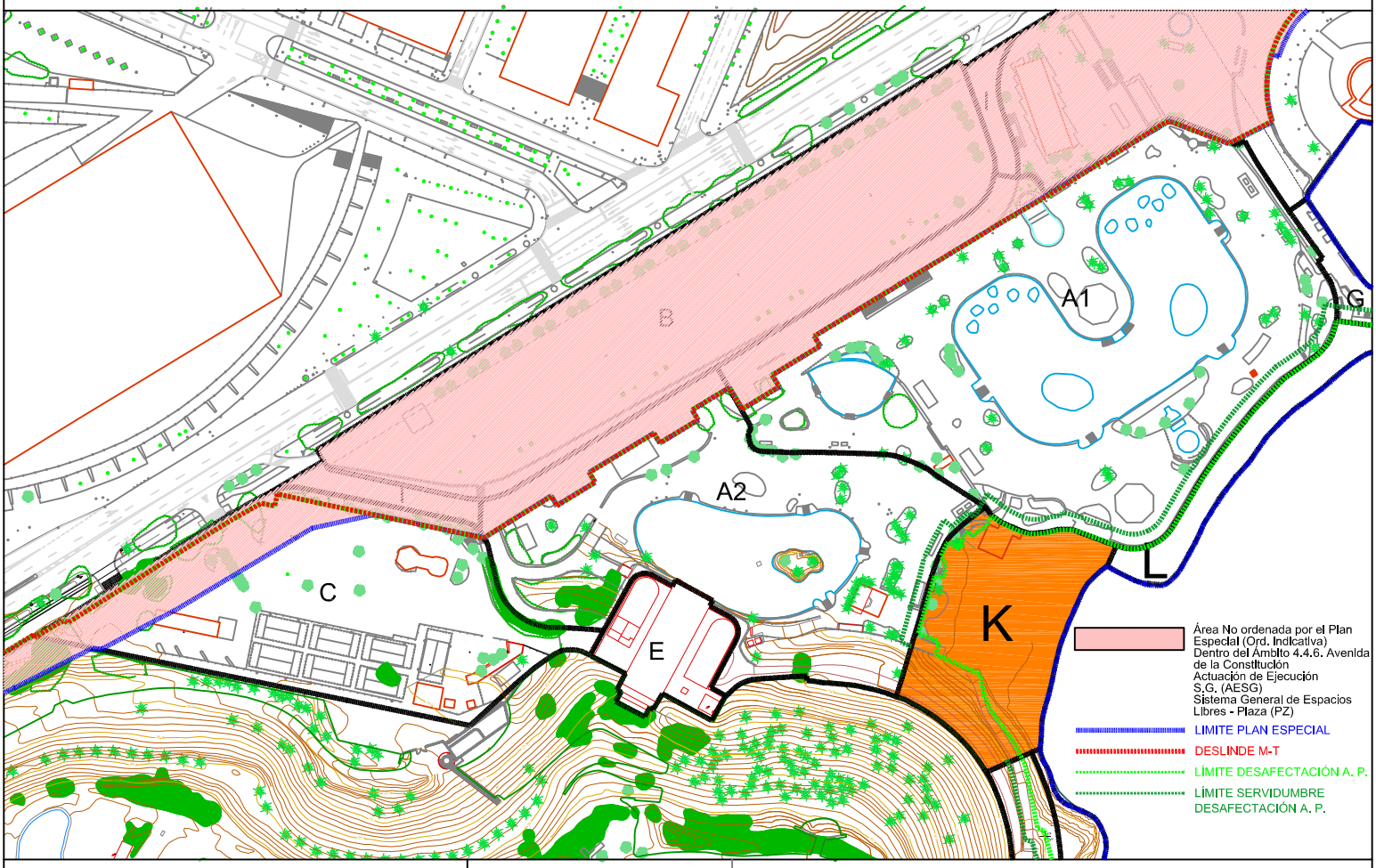
FICHA: K

K/1









PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAYA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: K

K/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	K - PLAYA - SISTEMA GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES)
6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO
6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS

USO PRINCIPAL	LOS DERIVADOS DE LA EXPLOTACIÓN DE PLAYA PARA USO DEPORTIVO O DE ESPARCIMIENTO RELACIONADOS CON EL MAR
USOS COMPATIBLES (ÚNICAMENTE OCUPANDO COMO MÁXIMO EL 10 % DEL TOTAL JUNTO AL LINDERO CON LA ZONA A2)	3. TERCIARIO 3.3 HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS - 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES DE CARÁCTER CULTURAL, SOCIAL, DEPORTIVO, PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE PLAYA ESTOS EVENTOS PUNTUALES DEBERAN DE CUMPLIR CON LAS ORDENANZAS MUNICI - PALES Y NORMATIVA SECTORIAL VIGENTES EN MATERIA DE RUIDOS Y HORARIOS 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES LAS INSTALACIONES O SERVICIOS DE CUALQUIERA USO COMPATIBLE SE DEBERÁN UBICAR BAJO LAS ZONAS A1 Y A2 COMO COMPLEMENTO DE LAS EXISTENTES
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	5.555 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	500 M2 (NO COMPUTAN LAS EDIFICACIONES CON CARACTER PROVISIONAL)
OCUPACIÓN MÁXIMA	10% PARA LA EDIFICACIONES PERMANENTES Y OTRO 10% PARA LAS DE CARACTER PROVISIONAL
RETRANQUEOS	5 M PARA TODO TIPO DE EDIFICACIONES
ALTURA MÁXIMA	1 PLANTA (4 M) PARA TODO TIPO DE EDIFICACIONES
SÓTANOS	-
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100% Y RECONSTRUIDO VARIAS VECES OBJETO DE REITERADO VANDALISMO Y OCUPACIÓN ILEGAL BAJO PRETEXTO DE SU CONDICIÓN PÚBLICA

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAYA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: K

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	K - PLAYA

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES

ESTE SECTOR SE CONSIDERA QUE PRESENTA CIERTA SINGULARIDAD AL TRATARSE DE UN ESPACIO ABIERTO AL MAR, POR LO QUE A PESAR DE TRATARSE DE UNA "PLAYA ARTIFICIAL" SE ENTIENDE QUE TIENE CIERTO VALOR.

IMPACTOS

ACTUALMENTE LA PLAYA SE ENCUENTRA CON UN CIERTO GRADO DE DETERIORO. TIENE UN GRAN NÚMERO DE BOLOS QUE LA HACEN INCÓMODA AL USO, LAS SOMBRILLAS NECESITAN RENOVARSE Y CARECE DE SERVICIOS QUE DOTEN DE VALOR A ÉSTA

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN

SE PLANTEAN ACTUACIONES PARA DOTAR DE ATRACTIVO A LA PLAYA POR MEDIO DE "TERRAZAS" DE MANERA PUNTUAL Y NO PERMANENTE Y SOLO EN UN 10% DE LA SUPERFICIE, A PARTE DE LOS USOS DEPORTIVOS RELACIONADOS CON EL MAR.

DADA LA ESCASA ENVERGADURA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS, SE CONSIDERA QUE LAS AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SON CASI INEXISTENTES.

UNA VEZ SE ENCUENTREN EN ACTIVO LOS USOS PARA ESTE SECTOR LAS AFECCIONES SERÁN LAS PROPIAS DE ESTE TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA PLAYA

VALORACIÓN DEL IMPACTO

EN TODO MOMENTO, TANTO DURANTE LA FASE DE OBRAS COMO LA OPERATIVA SE CONSIDERA QUE EL IMPACTO ES COMPATIBLE

MEDIDAS CORRECTORAS

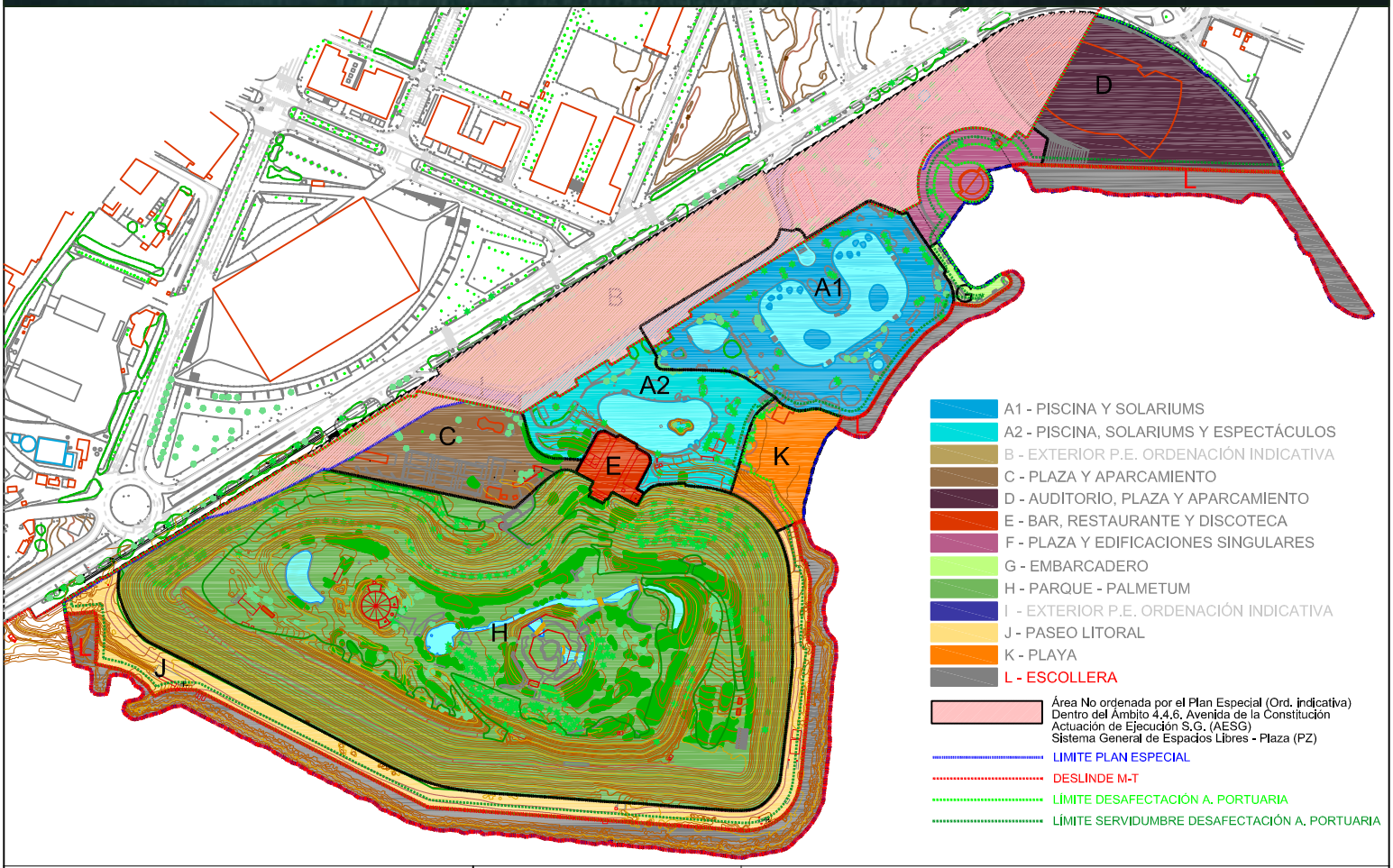
TANTO LOS USOS PROVISIONALES COMO EL RESTO DEBERÁN DESARROLLARSE SIEMPRE EN CONDICIONES ADECUADAS.

LA PLAYA EN TODO MOMENTO HA DE ESTAR LIMPIA DE RESIDUOS PROCEDENTES DE SUS NUEVOS USOS (PAPELES, ENVASES, ETC.).

EN CASO DE QUE SE OBSERVE UNA MALA CALIDAD DE LAS AGUAS SE PROCEDERÁ AL CIERRE TEMPORAL DE LA MISMA AL USO PÚBLICO HASTA QUE SE RECUPERE SU ESTADO ORIGINAL

VIGILANCIA AMBIENTAL

SE CONTROLARÁ QUE LAS CONDICIONES DEL ENTORNO SEAN LAS ADECUADAS E IGUALMENTE SIEMPRE SE TENDRÁ CONTROLADA LA CALIDAD DE LAS AGUAS



- A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
- A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
- B - EXTERIOR P.E. ORDENACIÓN INDICATIVA
- C - PLAZA Y APARCAMIENTO
- D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
- E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
- F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
- G - EMBARCADERO
- H - PARQUE - PALMETUM
- I - EXTERIOR P.E. ORDENACIÓN INDICATIVA
- J - PASEO LITORAL
- K - PLAYA
- L - ESCOLLERA

Área No ordenada por el Plan Especial (Ord. indicativa)
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

- LIMITE PLAN ESPECIAL
- DESLINDE M-T
- LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
- LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

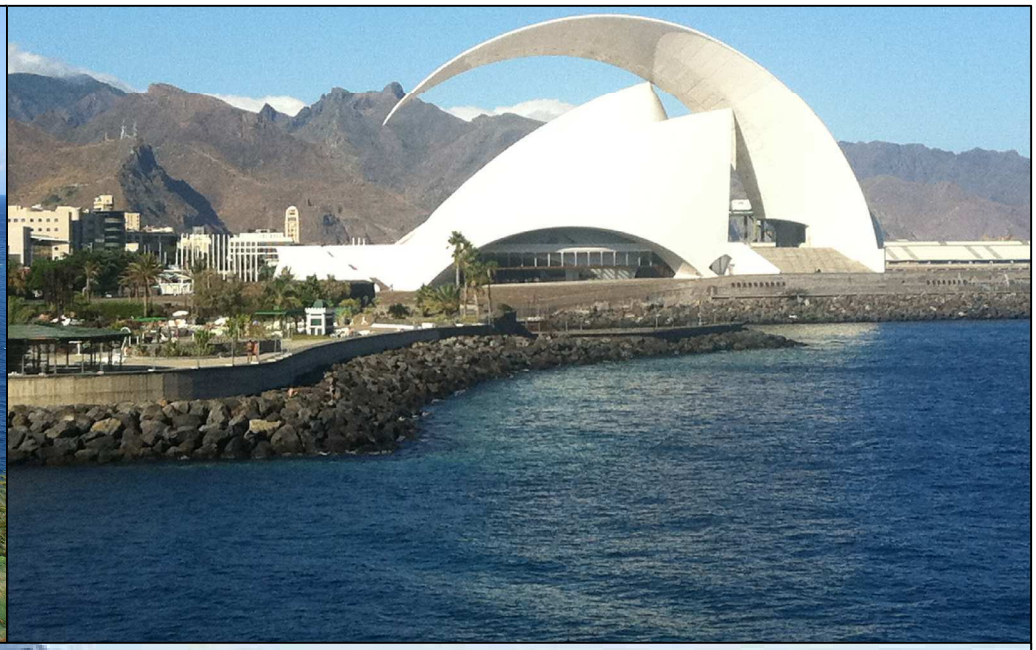
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

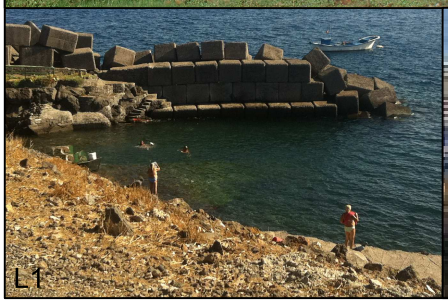
ESCOLLERA

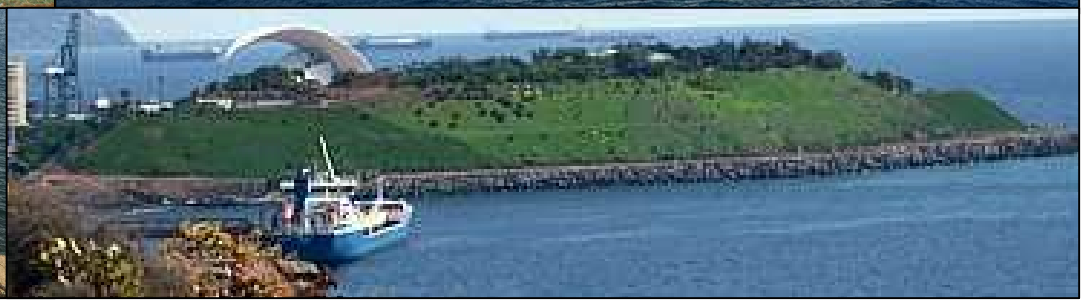
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: L

L/1







Plan Territorial Especial de I. del Tren del Sur APROBADO

Plan Territorial Especial del S. Viario del Área Metropolitana APROBADO

L1: ESPACIO EXISTENTE PARA BAÑO Y PESCA

Área No ordenada por el Plan Especial (Ord. indicativa)
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESCOLLERA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: L

L/2

ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

ZONA	L - ESCOLLERA - SISTEMA GENERAL DIQUES Y ESCOLLERAS (DOTACIONAL)

CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	6. USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS (DOTACIONALES) 6.6 DEPORTIVO, 6.7. CULTURAL, 6.11 RECREATIVO 6.11.4 ESPARCIMIENTO Y OCIO EN COMPLEJOS RECREATIVOS ESCOLLERA Y LOS DERIVADOS DE SU MANTENIMIENTO
USOS COMPATIBLES	-
USO COMPATIBLE	8. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN 8.2. FERROVIARIA EN SUPERFICIE, EJECUCIÓN TREN DEL SUR SEGUN TRAZADO P.T. E. APROBADO
USOS PROHIBIDOS	LOS NO COMPATIBLES

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE ZONA	25.590 M2
SUPERFICIE EDIFICABLE	NO SE PERMITE
OCUPACIÓN MÁXIMA	-
RETRANQUEOS	-
ALTURA MÁXIMA	-
SÓTANOS	-
APARCAMIENTOS	-

EJECUCIÓN

GRADO DE EJECUCIÓN	EJECUTADO EL 100%

OBSERVACIONES

EL OBJETO DE LA DIVISIÓN POR ZONAS NO ES OTRO QUE EL MARCAR ÁMBITOS DE USOS HOMOGÉNEOS ESTA ZONIFICACIÓN NO INTERFIERE O CONDICIONA LA EXPLOTACIÓN CONJUNTA NI SUPONE UNA DIVISIÓN O SEPARACIÓN INTERNA

CUALQUIER ACTUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR A LA SERVIDUMBRE DE PASO DE 6 M EN LOS TERRENOS A DESAFECTAR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA, REQUERIRA DE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA GARANTIZAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE MANTENIMIENTO A CUALQUIER PUNTO DEL BORDE LITORAL DEFINIDO

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESCOLLERA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: L

VALORACIÓN AMBIENTAL POR ZONAS

ZONA	L - ESCOLLERA

DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL SECTOR

VALORES	ACTUALMENTE EN ESTE SECTOR NO EXISTEN VALORES SIGNIFICATIVOS AL TRATARSE DE UNA ESCOLLERA CONFORMADA POR BLOQUES DE HORMIGÓN Y ROCA BASÁLTICA, OCUPANDO TERRENOS GANADOS AL MAR
IMPACTOS	SE TRATA DE UN SECTOR ALTAMENTE ANTROPIZADO DONDE EL ÚNICO IMPACTO SE CONFORMA POR LA PROPIA ESCOLLERA

AFECCIONES POR LA EJECUCIÓN	DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PODRÁN GENERARSE EMISIONES, VERTIDOS Y RESIDUOS, QUE DEBERÁN SER PERFECTAMENTE CONTROLADOS Y GESTIONADOS POR LOS ADJUDICATARIOS DE LAS OBRAS
VALORACIÓN DEL IMPACTO	LA AFECCIÓN GENERADA POR LAS OBRAS EN LA ESCOLLERA ES MÍNIMA, POR TANTO SE CONSIDERA COMPATIBLE;
MEDIDAS CORRECTORAS	-
VIGILANCIA AMBIENTAL	SE CONTROLARÁ QUE LOS RESIDUOS Y VERTIDOS QUE SE GENEREN SEAN GESTIONADOS POR GESTOR AUTORIZADO. SE LLEVARÁ A CABO UN CONTROL EN LA CALIDAD DE LAS AGUAS.

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESCOLLERA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

FICHA: L

Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

LIMITE PLAN ESPECIAL

LIMITE PLAN ESPECIAL VIGENTE

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 1

DOCUMENTO

PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO"

PROMOTOR: GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EN COLABORACION CON: CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL, GOBIERNO DE CANARIAS

PLANO: SITUACION — Nº 1

ARQUITECTO: JORGE CODERCH FIGUEROA

ESCALA: E=1:10.000

FECHA: FEBRERO 1.994

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

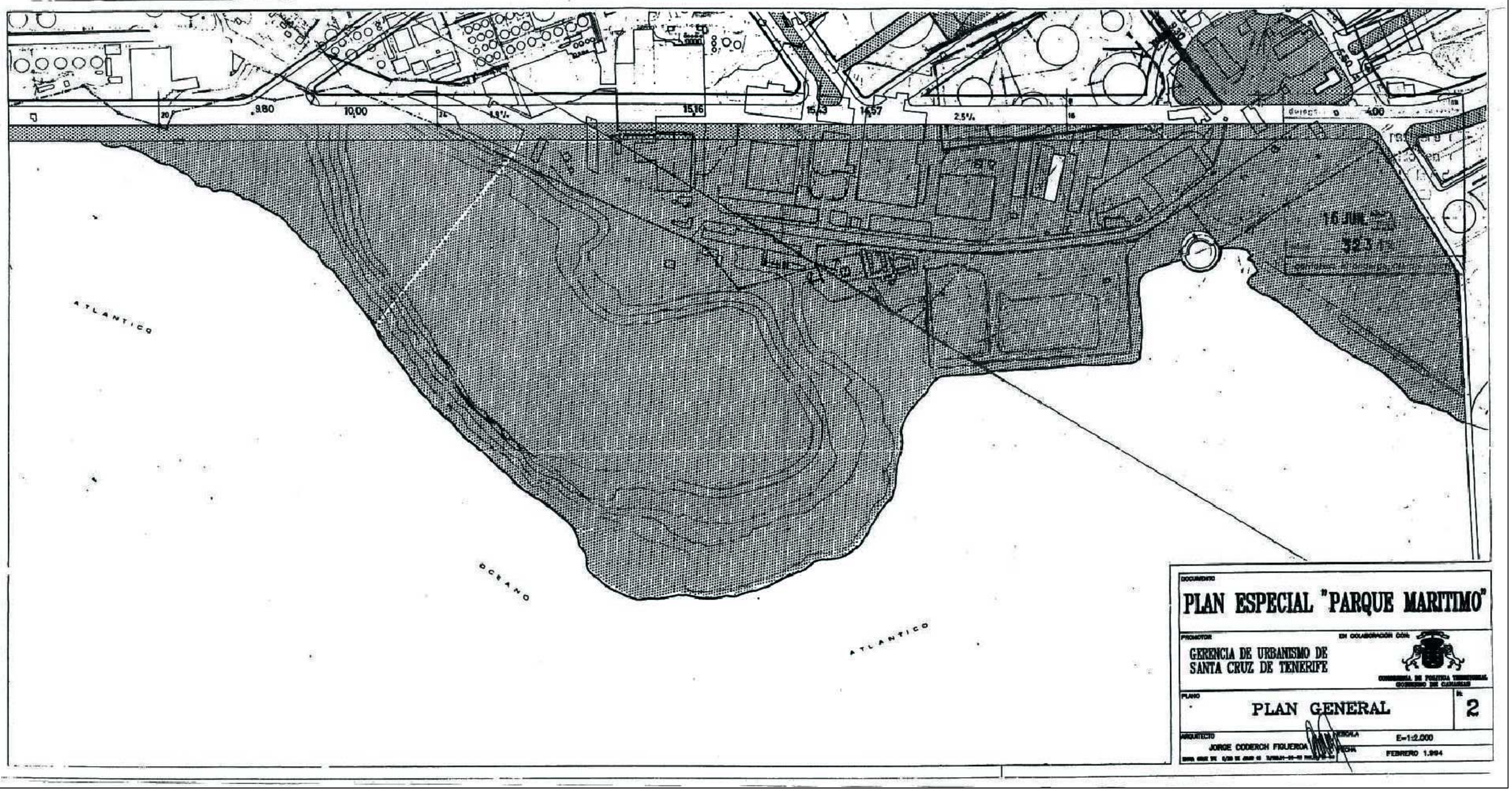
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2a



DOCUMENTO

PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO"

PROMOTOR

GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EN COLABORACIÓN CON:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS

PLANO

PLAN GENERAL

Nº 2

ARQUITECTO

JORGE CODERCH FIGUEROA

ESCALA E=1:2.000

FECHA FEBRERO 1.994

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2b

DOCUMENTO

PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO"

PROMOTOR

GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EN COLABORACION CON:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL. GOBIERNO DE CANARIAS

PLANO

TOPOGRAFICO

Nº 3

ARQUITECTO

JORGE CODERCH FIGUEROA

ESCALA: E=1:2.000

FECHA: FEBRERO 1.994

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

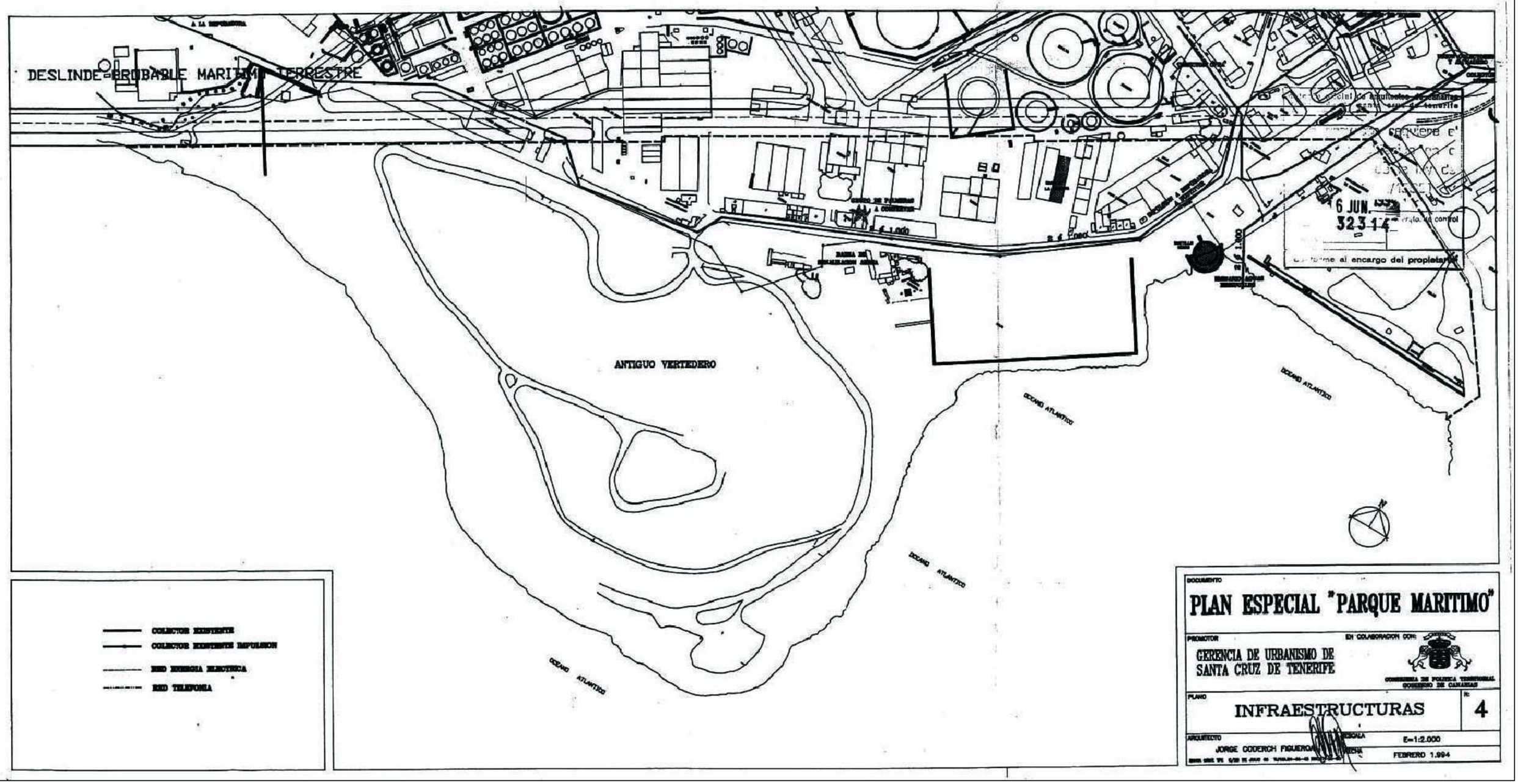
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2c



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

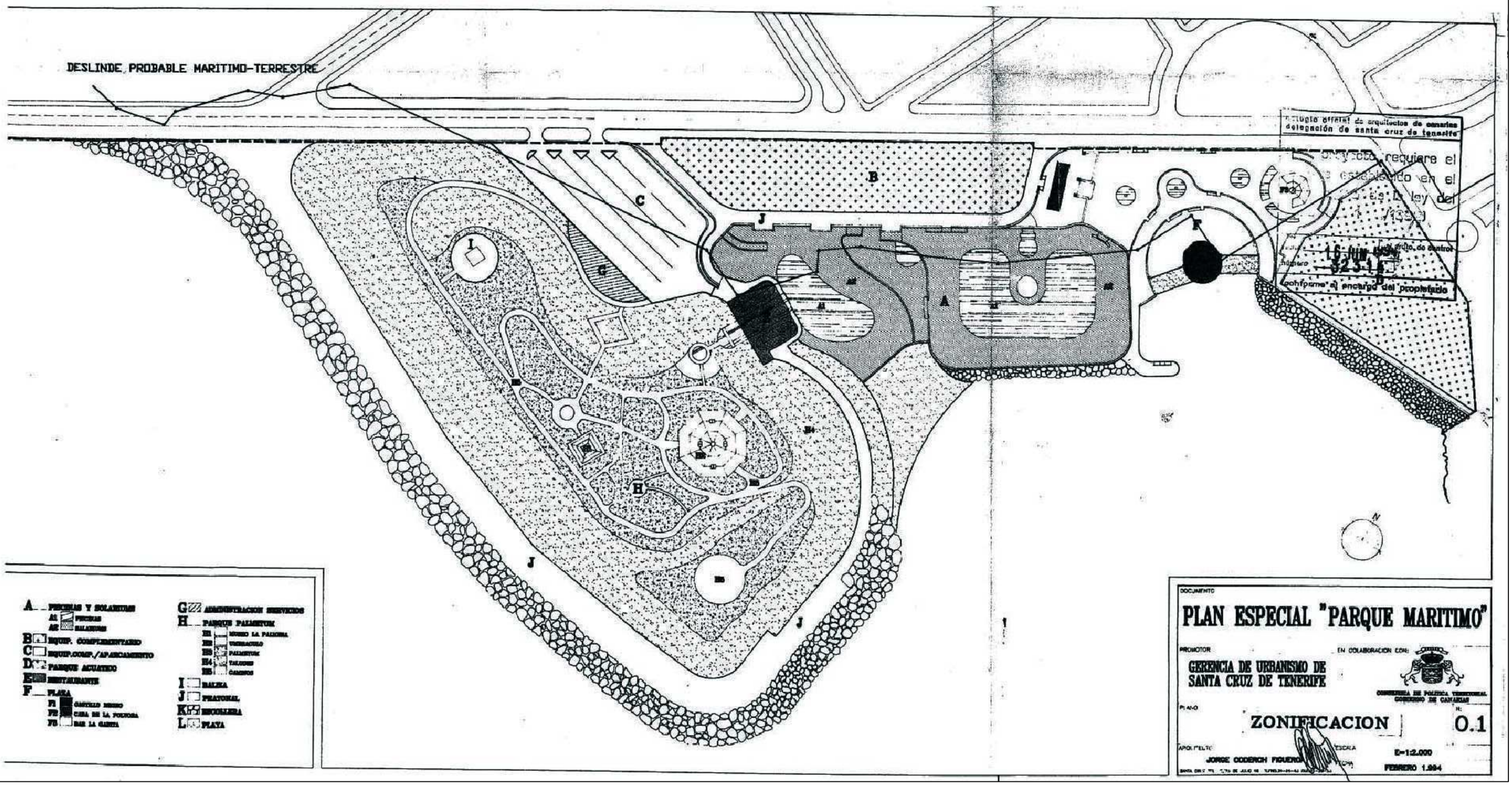
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2d



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ N°43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

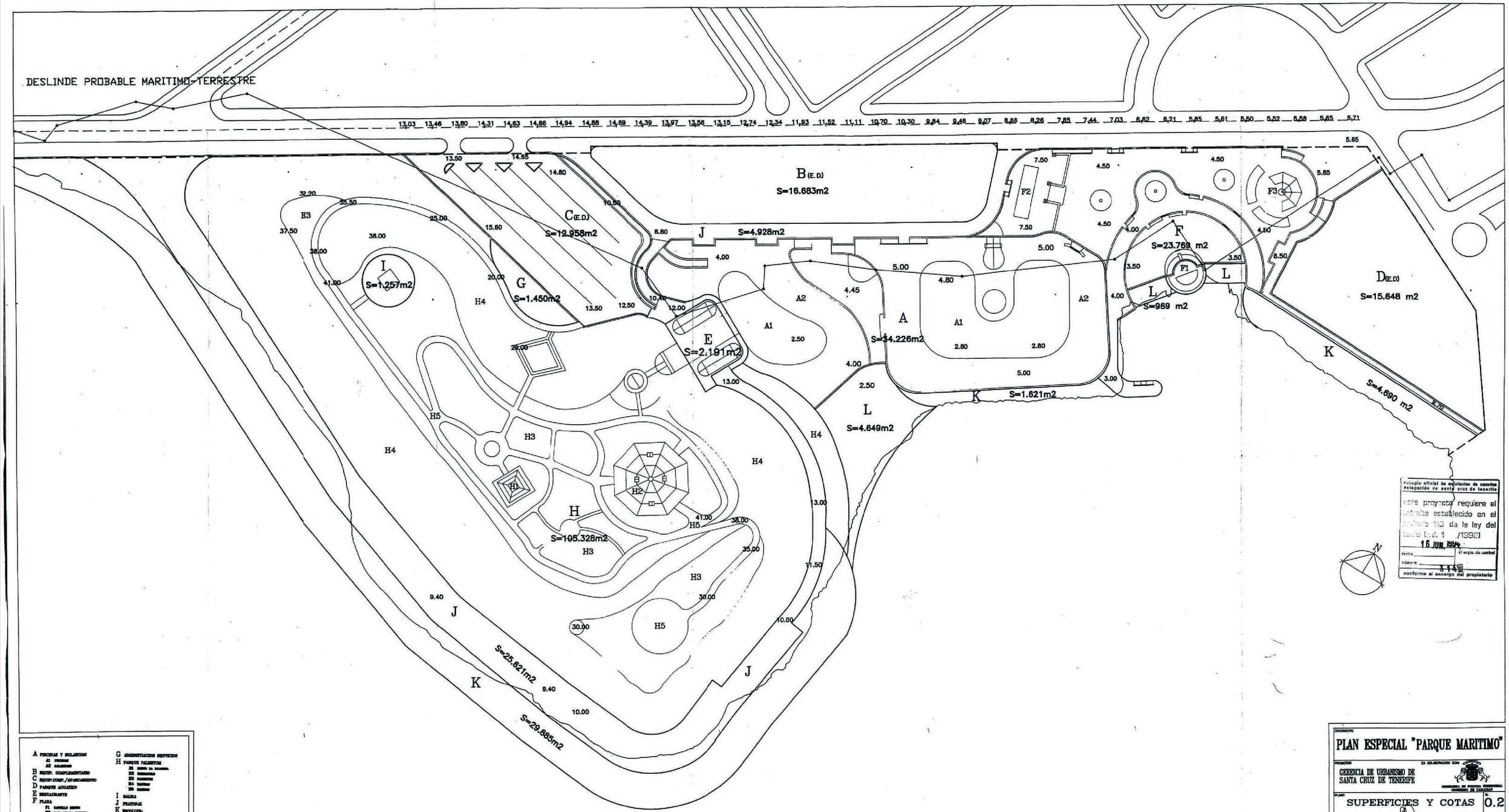
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2e



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

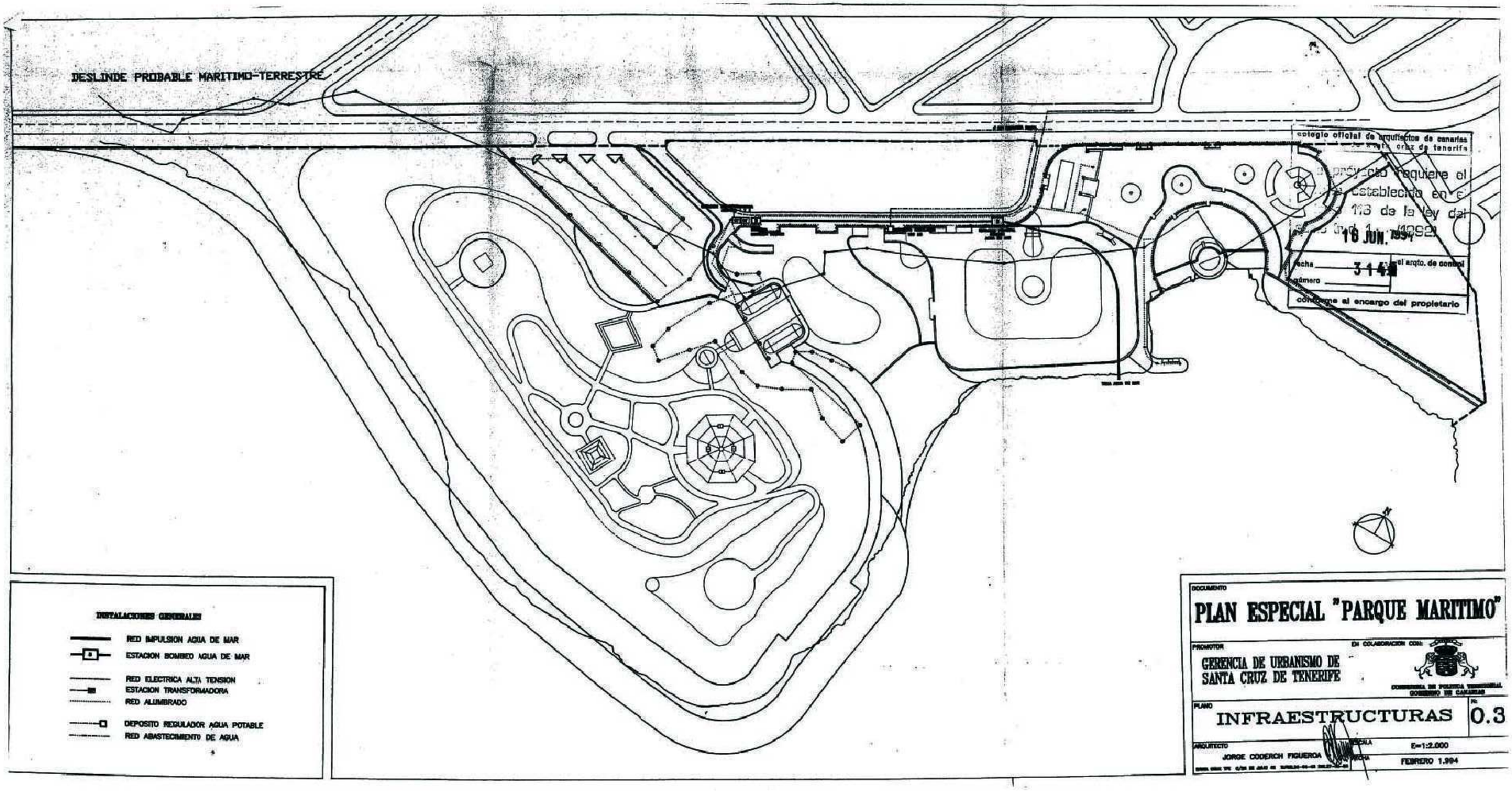
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2f



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

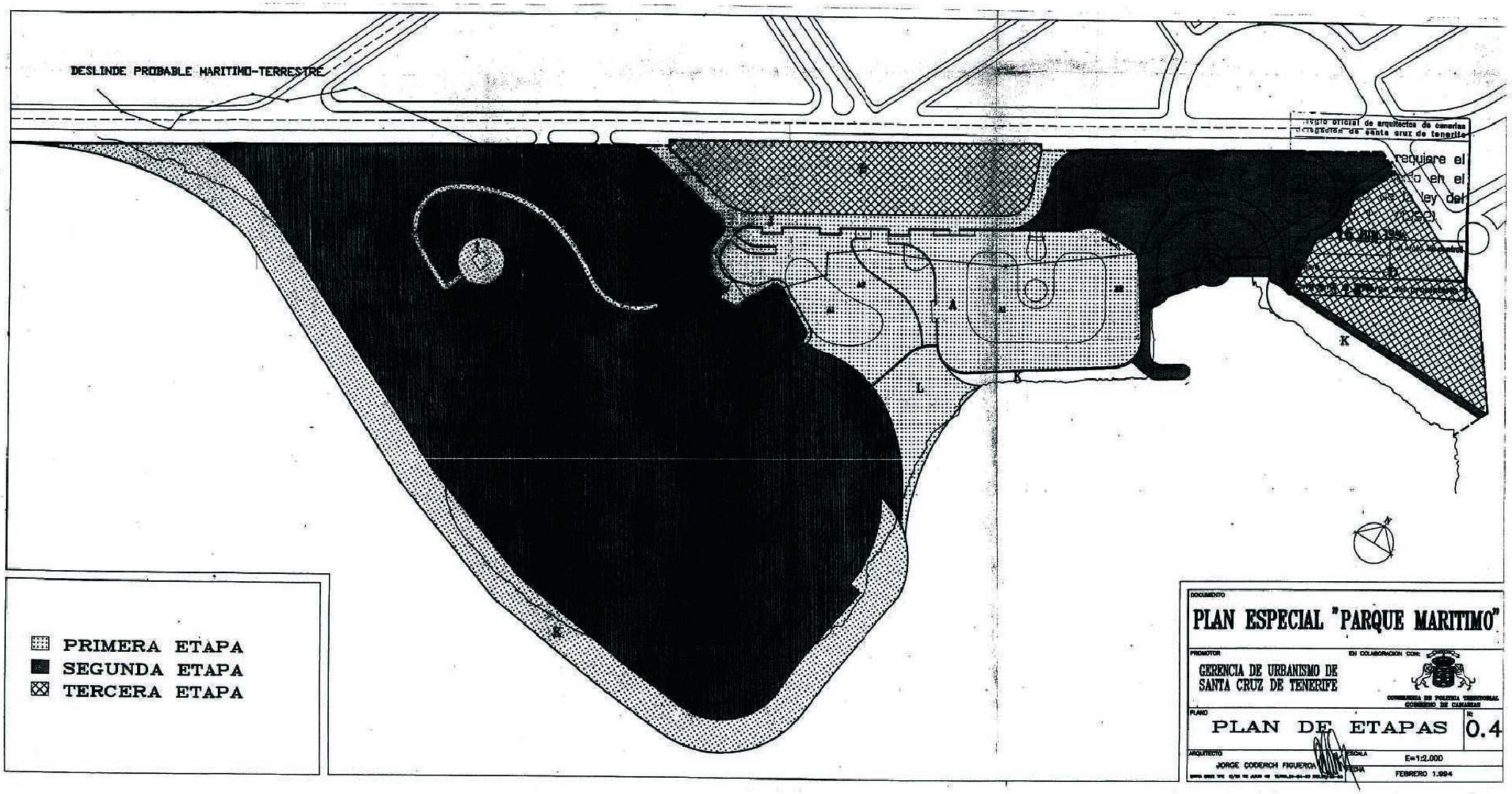
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2g



DOCUMENTO

PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO"

PROMOTOR

GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EN COLABORACION CON:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS

PLANO

PLAN DE ETAPAS

Nº 0.4

ARQUITECTO

JORGE CODERCH FIGUEROA

ESCALA E=1:2.000

FECHA FEBRERO 1.994

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

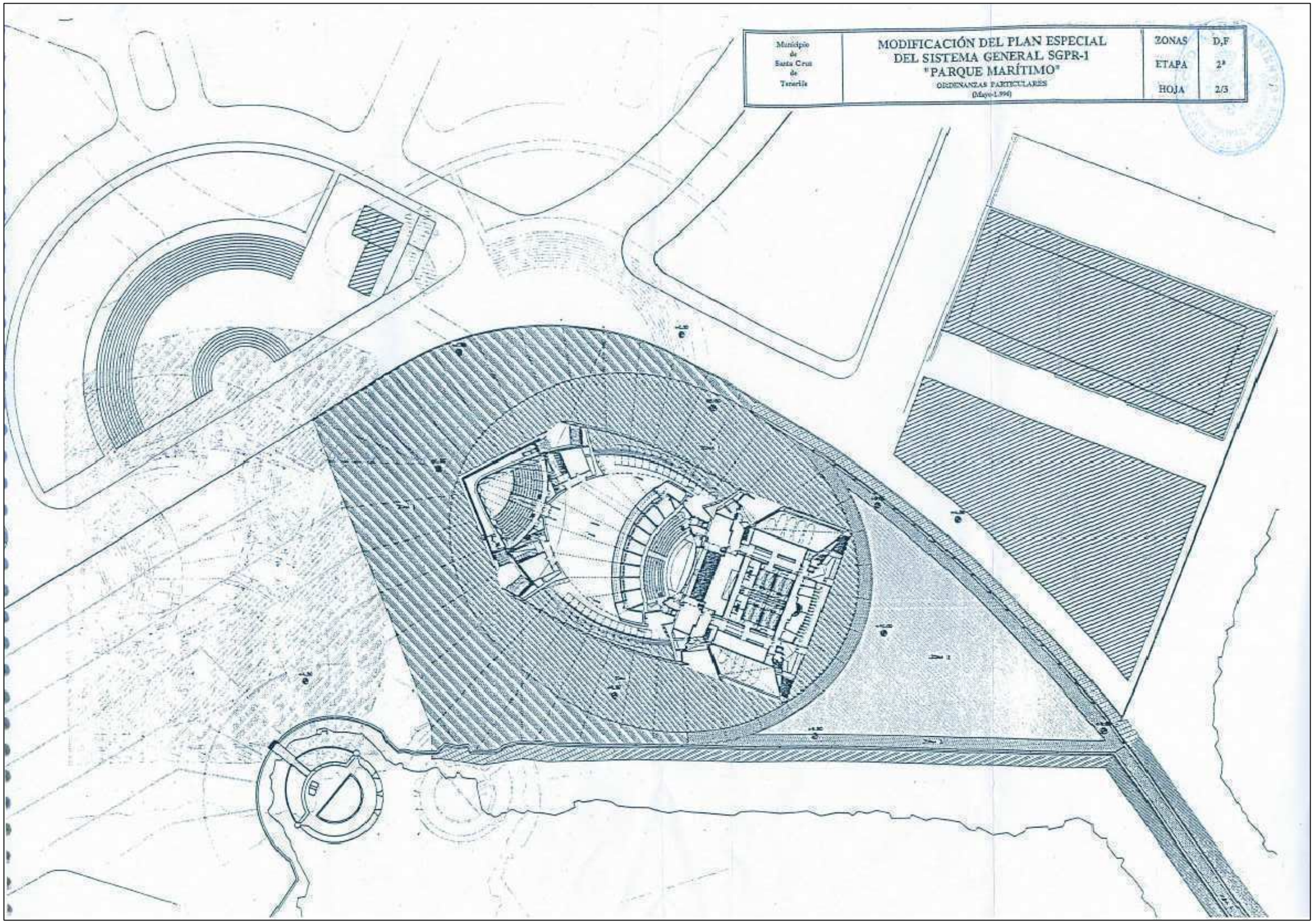
MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2h

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SGPR-1 "PARQUE MARÍTIMO" ORDENANZAS PARTICULARES (Mayo-1.996)	ZONAS	D,F
		ETAPA	2ª
		HOJA	2/3



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 98
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P.E. VIGENTE
MODIFICACION P.E. APROBADA

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 2i

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

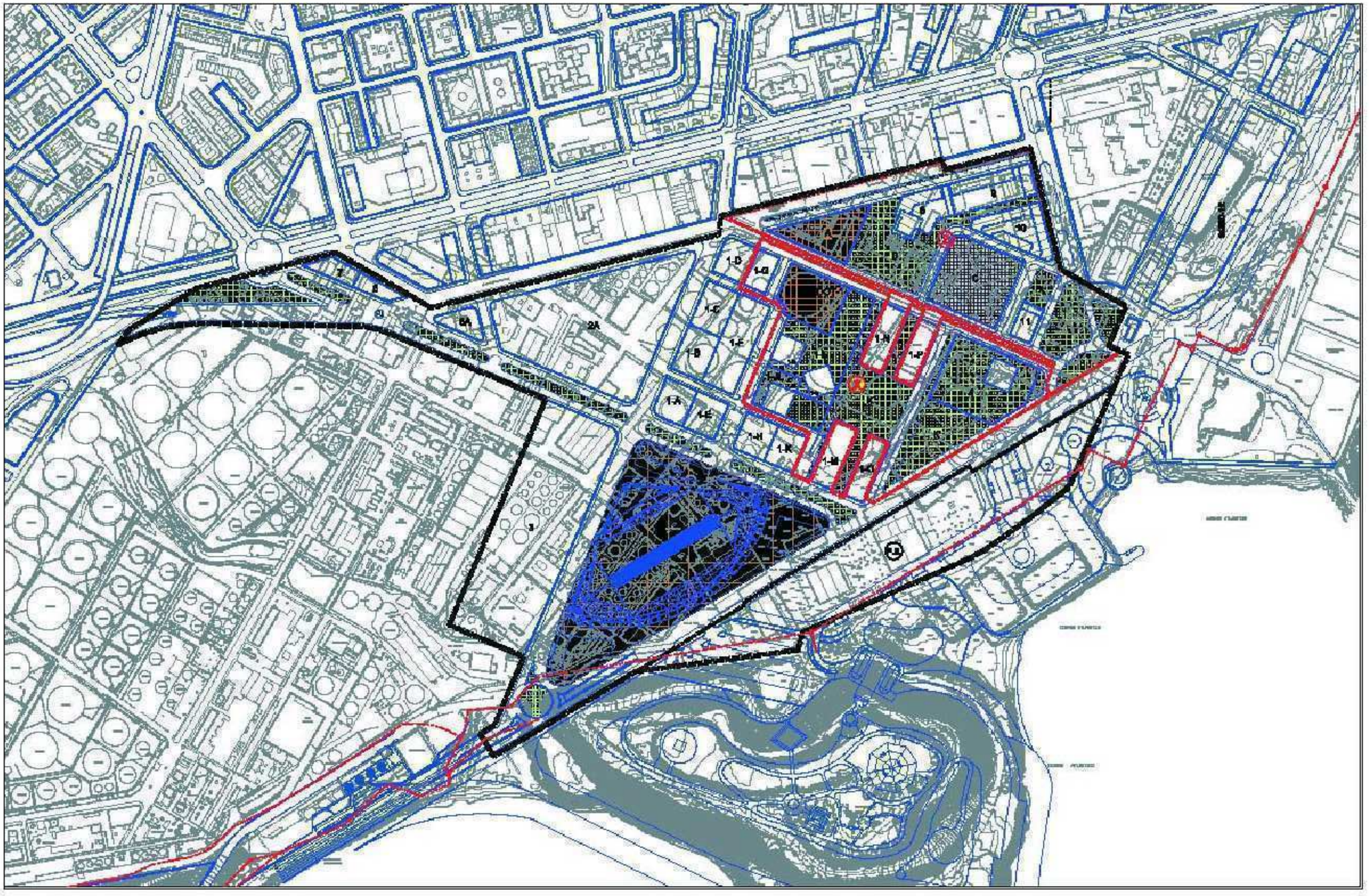
Escala: 1/4000

ÁMBITO: La Salle

ÁREA: Ensanche Sur

FICHA LS - 8

HOJA 1 de 13



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.

ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ADAPT. BASICA P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 3a

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

Escala: 1/2000

ÁMBITO: La Salle

ÁREA: Ensanche Sur

FICHA LS - 8

HOJA 2 de 13

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ADAPT. BASICA P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 3b

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

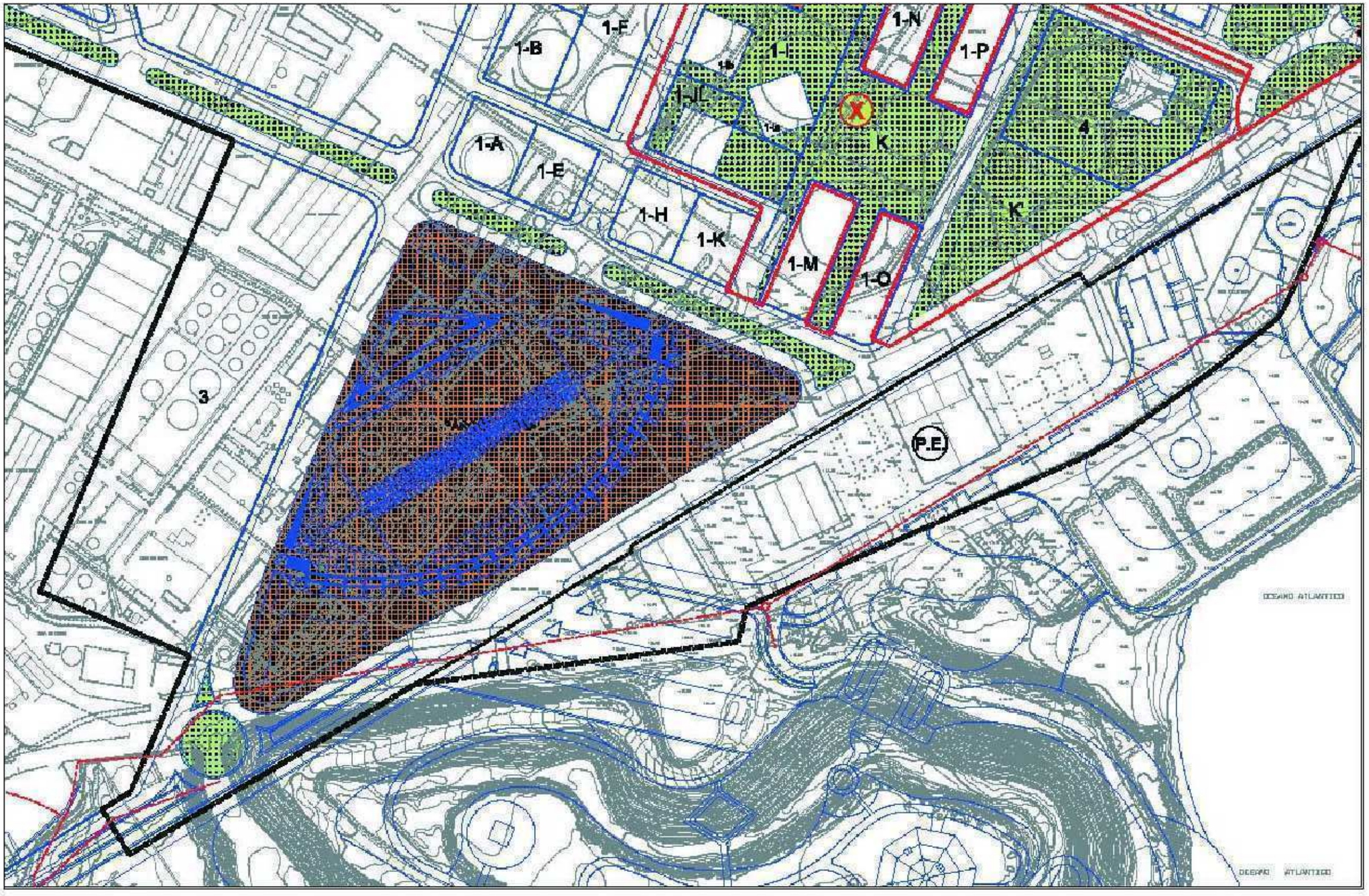
Escala: 1/2000

ÁMBITO: La Salle

ÁREA: Ensanche Sur

FICHA LS - 8

HOJA 4 de 13



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ADAPT. BASICA P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 3c

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: - Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). La ordenación de esta área incorpora las modificaciones al Plan General de 1992 tramitadas desde su entrada en vigor hasta la actualidad (Manzanas 1-4; 2; 5-6-7; 8,9,10,11,A,B y C)

- Estudio de Detalle del polígono Cepsa - Disa, aprobado el 21-4-95, y las Modificaciones del Estudio de Detalle aprobadas con posterioridad para el ámbito de parcelas y manzanas completas.

- Plan Especial "Parque Marítimo" en su ámbito (aprobación definitiva el 21-4-95) y Modificación del Plan Especial (aprobación definitiva 22-11-96).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes:

a). El Excmo. Ayuntamiento suscribió Convenio Urbanístico con la Compañía Española de Petróleos (CEPSA) de fecha 28 de Abril de 1.989 en la que se acepta la ordenación prevista por el Plan y que se desarrolla en esta ficha.

b). Las instrucciones del Plan General (en cuanto a edificabilidades, volúmenes, tipologías, retranqueos, etc.) en el ámbito del polígono Cepsa - Disa han sido desarrolladas en el Estudio de Detalle de 1995. El documento completó las condiciones de ordenación que el Plan fijaba respetando la estructura, trazados y definición volumétrica. Constituye el elemento de ordenación pormenorizada en el ámbito del polígono.

c). Durante el desarrollo de esta área se han producido dos variaciones sustanciales en el viario con respecto a las previsiones de Planeamiento:

- El edificio del Recinto Ferial fue ejecutado con una ligera variación en una de sus alineaciones con respecto a las previsiones del Planeamiento resultando ocupados una parte de los terrenos que se reservaban para la vía de prolongación de Benito Pérez Armas (Avda. Manuel Hermoso Rojas). Cuando se ejecutó la mencionada vía se optó por girar ligeramente su eje con el objeto de no afectar al edificio.

- El proyecto de remodelación de la Avenida Tres de Mayo y de las vías anexas ha hecho necesaria algunas modificaciones en el viario del área Ensanche Sur (por ejemplo en la calle Alvaro Rodríguez López).

Como consecuencia, las parcelas con frente al viario modificado ven afectadas sus alineaciones y otros parámetros relacionados. Consiguientemente, para acometer el desarrollo de estas parcelas ha sido necesario modificar los instrumentos de Planeamiento en los que se contienen sus parámetros edificatorios.

El presente expediente incorpora las modificaciones de Planeamiento ya aprobadas.

Objetivos:

- Garantizar la Circunvalación Sur del Centro Urbano y su conexión en Los Llanos con el sistema vial portuario, prolongando la Avenida Marítima y la de Benito Pérez de Armas hasta la intersección de ambas.

- Reconvertir e incorporar al centro comercial y administrativo de la Ciudad para su desarrollo, los terrenos industriales comprendidos entre la nueva Circunvalación y la Avenida Tres de Mayo.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Colectiva Abierta.

Usos Prohibidos: Industrial, salvo en la manzana 3 donde se admiten Talleres Industriales.

Tipos Edificatorios: - Según condiciones pormenorizadas por manzanas en el Polígono Cepsa - Disa.

- Según Plan Especial (1995) y su Modificación (1996) en el ámbito del Parque Marítimo.

EDIFICABILIDAD (PARÁMETROS BÁSICOS):

I. Polígono CEPSA:

Superficie total del Polígono.....307.854 m²
Edificabilidad (1 m²/m²).....307.824 m²c

Distribución básica de la edificabilidad:

Manzana 1 (ver detalle en hojas que siguen).....190.110 m²c
Manzana 2 (comercial).....40.000 m²c
Manzana 3 (Industrial de transición, 1.6 m²/m²).....31.200 m²c
Manzana 4 (autoridad Portuaria).....22.912 m²c
Manzana 5, 6, 7 (cerrada, seis (6) plantas).....16.290 m²c
300.512 m²c

Diferencia hasta 1 m²/m² (a ajustar mediante Estudio de Detalle).....7.312 m²

II. Polígono DISA

Superficie total del Polígono.....60.294 m²
Edificabilidad (1 m²/m²).....60.294 m²c

Distribución básica de la edificabilidad: según condiciones pormenorizadas (área Z).

CONDICIONES PORMENORIZADAS DE USOS Y VOLÚMENES

Se establecen separadamente, para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación:

MANZANAS 1 y 4 (Área X)

Antecedentes.-

En el ámbito de las manzanas 1 y 4 se encuentran pendientes de desarrollo varias actuaciones de diferentes administraciones y entidades públicas para la construcción de edificios y sus correspondientes aparcamientos, así como la urbanización de los espacios libres con los que se pretende generar un espacio público de notable relevancia urbana y un nuevo centro de negocios enmarcado en una zona residencial.

Para obtener un resultado inmediato y satisfactorio en el ámbito de la actuación, el Ayuntamiento inició la tramitación de este expediente de Modificación del PGOU-92 en base a la solución urbanística planteada mediante un Plan Director redactado al efecto, dando cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito con las distintas administraciones públicas implicadas, al ser de titularidad pública la totalidad de las parcelas con usos lucrativos inedificadas en el ámbito de la Modificación.

Objetivos.-

Los objetivos generales de la reordenación son los siguientes:

1. La consolidación en la manzana central de un centro de actividades administrativas y empresariales o de negocio que diversifique y cualifique la zona residencial circundante.

2. Creación de un sistema de espacios libres públicos de mayor amplitud y calidad que dé continuidad al itinerario peatonal desde la nueva plaza ubicada junto al también nuevo edificio de Juzgados, hasta la Avenida de la Constitución, Parque Marítimo y Auditorio.

3. Mejora de las condiciones de movilidad, accesibilidad, de las condiciones internas de uso de la manzana, de tráfico y disminución del déficit de aparcamientos rotatorios y para residentes.

Instrucciones.-

- Se establece la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación de las manzanas 1-I y 1-JL conjuntamente, así como de otro Estudio de Detalle para la manzana 4, a fin de lograr la máxima integración de dichos volúmenes entre sí y en relación a las edificaciones preexistentes en cada caso y lograr la convivencia adecuada con el espacio cultural "El Tanque" en la manzana 1-I, todo ello como si de un único conjunto se tratara. A tales efectos

MANZANAS DOTACIONALES

El uso será docente en la manzana C.

En la manzana A el uso será dotacional en las categorías de docente o de oficinas de la administración pública.

En la manzana del Recinto Ferial los usos autorizados son los propios de exposición de productos alimentarios y no alimentarios, actividades culturales, recreativas, ocio, deportes, servicios de la administración, oficinas y salas de reunión.

El tipo edificatorio y edificabilidad serán libres, justificándose por su destino específico y contribución a la imagen urbana del conjunto.

GESTIÓN PÚBLICA:

En el ámbito del Parque Marítimo:

Sistema de Actuación: Según instrucciones recogidas en el Plan Especial y su Modificación.

GESTIÓN PRIVADA:

En el ámbito del polígono Cepsa - Disa:

Sistema de Actuación: Privado (concierto).

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO) — SUCO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

SUPERFICIE TOTAL: 233.960 m²s | **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Dotacional

Usos Pormenorizados	SUPERFICIE DE SUELO (m²s)
S.G. Recreativo	203.238
S.G. Cultural (A-D)	167
S.G. Cultural (CAT)	907
S.G. Cultural (M)	13.795
SUBTOTAL DOTACIONES	218.107
S.G. Diques y Escolleras	7.958
S.G. Plazas	7.265
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	15.223
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	**233.330**
Peatonales	630
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	630
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	**630**
TOTAL ÁMBITO	**233.960**

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m²s)
SGs	CUL	AUDITORIO DE TENERIFE	13.942
SGs	REC	PALMETUM	158.480
SG	CUL	CASTILLO DE SAN JUAN	907
SG	PZ	PLAZAS EN EL PARQUE MARÍTIMO	7.265
SG	REC	PARQUE MARÍTIMO CÉSAR MANRIQUE	44.758

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4a

ÁMBITO 4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO) — SUCO

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Todas las determinaciones de ordenación y las calificaciones de usos establecidas por el PGO en la zona de servicio del Puerto son meramente indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario. En todo caso, respecto a tales determinaciones prevalecerán las contenidas en los instrumentos previstos en la legislación portuaria, aplicándose lo dispuesto en el artículo 6.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

La Revisión del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife o la Revisión del Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo, desarrollará las siguientes condiciones:

- Las condiciones de la ordenación pormenorizada completa, a partir de la ordenación básica indicativa de este Plan General, en cuanto a los enlaces del viario con el sistema general de comunicaciones y a los usos no vinculados directamente con las actividades y servicios portuarios, debiéndose ejecutar a través de un proyecto único y completo que abarque la totalidad del área (en este caso, coincidente con el ámbito).
- Las condiciones del régimen de compatibilidad de los usos, que se admitan, de acuerdo a las condiciones de admisibilidad.
- Las condiciones particulares de todas las parcelas sobre los parámetros de las zonas de edificación o tipología, en cuanto a las especificaciones convenientes respecto a la parcela mínima, ocupación de la edificación, edificabilidad máxima de la parcela, altura máxima, altura de pisos y separaciones a linderos.
- Se permitirá expresamente la ocupación del subsuelo de la parcela destinada a Aparcamientos, con el fin de alcanzar la dotación de plazas prevista para la zona. Esta actuación se considera prioritaria y consistirá en la construcción de dos plantas subterráneas destinadas a aparcamiento (aproximadamente1.000 plazas) dejando en la superficie otro aparcamiento (aproximadamente 300 plazas) para guaguas y taxis preferentemente. Este aparcamiento en superficie deberá estar ajardinado y tener un tratamiento de calidad, con elementos que eviten la percepción visual de una simple plataforma para estacionamiento de vehículos.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Al ser un ámbito de suelo urbano consolidado ordenado incluido en el Sistema General de la Zona de Servicio del Puerto y destinado exclusivamente a sistemas locales y sistemas generales de dotaciones e infraestructuras, su desarrollo se llevará a cabo a través de actuaciones de ejecución de tales sistemas, conforme a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Convenio Urbanístico:

- Si se considerase conveniente, la propuesta de Convenio Marco de Colaboración Puerto - Ciudad, a suscribir en su caso entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria (incluida en el apartado 5.4 de la Memoria de Ordenación Estructural, tomo 1.2), podrá ser concretado y desarrollado con respecto a esta área, a través del correspondiente convenio de colaboración entre ambas Administraciones Públicas.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En la zona por donde discurra un cauce público, las licencias de urbanización, de edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces.

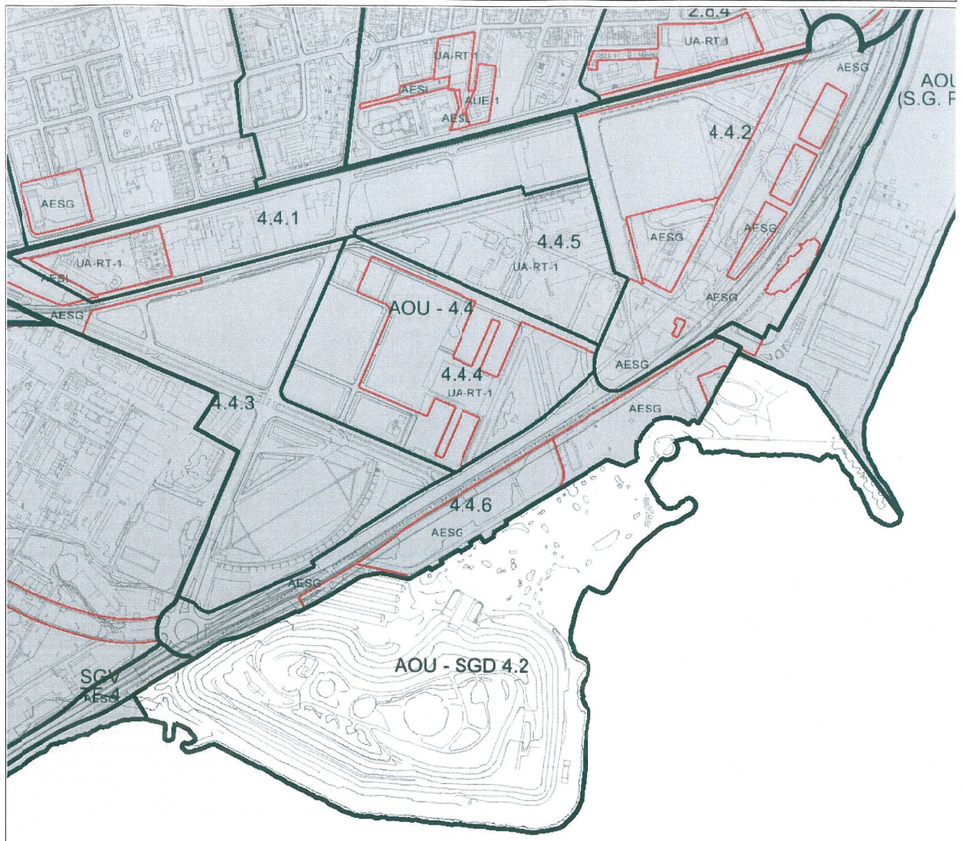
El eje de los cauces aparece señalado en los planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero Urbanístico, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha Junio de 2005.

ÁMBITO 4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO)

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO) (SUCO)



UA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-RT UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4b

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

ESCALA 1:6.000

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

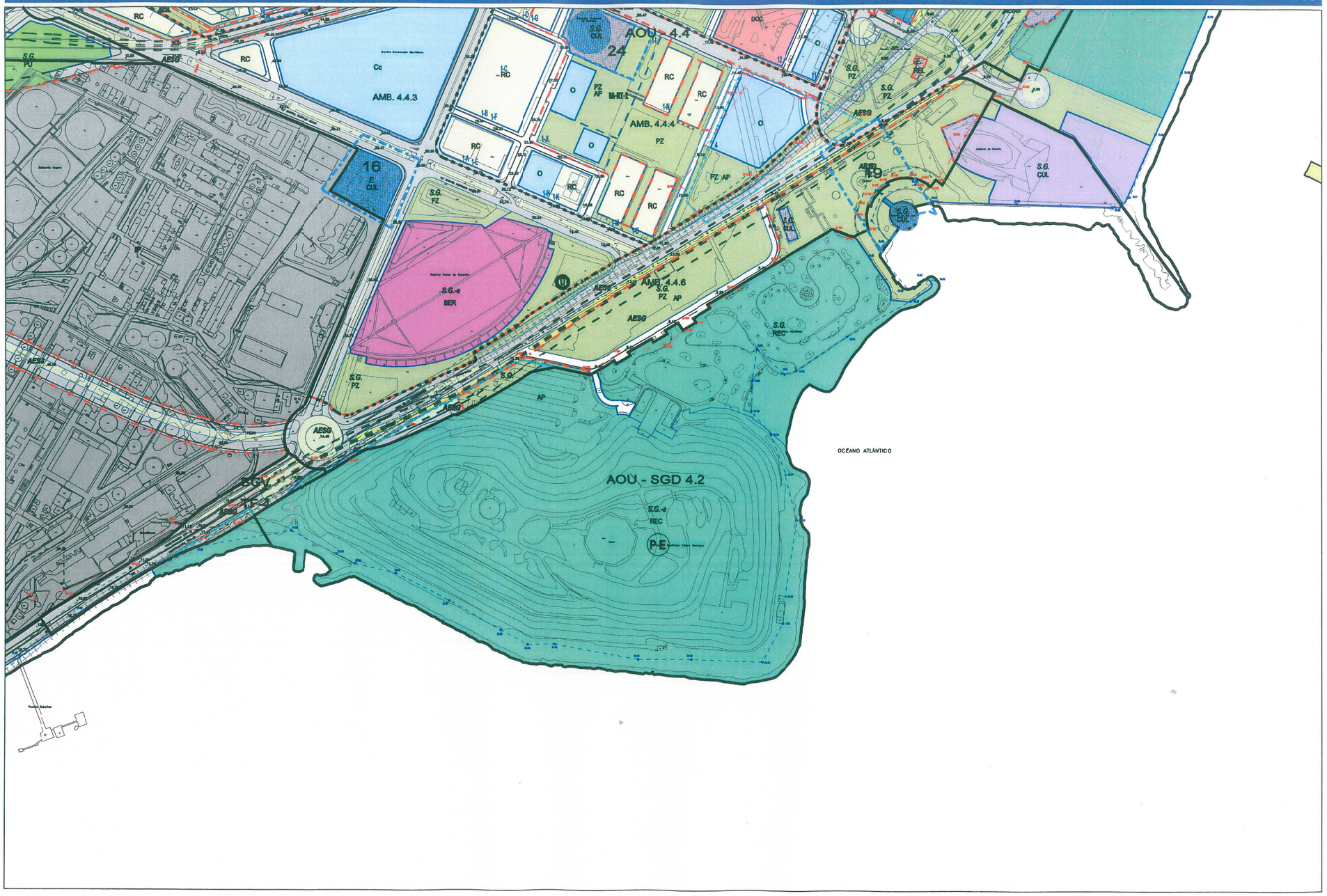
ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4c

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO

USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:6.000



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4d

ÁMBITO 4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN — SUCO

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL:	73.250 m²s	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Dotacional

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	DENSIDAD		Nº Habitantes Potenciales	Viviendas
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		
0,00	0	0	0	0

USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m²s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m²c)
E. Servicios Comunitarios	273	328
SUBTOTAL EQUIPAMIENTO LOCAL	273	328
SUBTOTAL LUCRATIVO	**273**	**328**
S.G. Recreativo	324	
S.G. Cultural (CAT)	447	
S.G. Cultural (M)	1.169	
SUBTOTAL DOTACIONES	1.940	
S.G. Plazas	39.248	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	39.248	
S.G. Viario	27.515	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	27.515	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	**68.703**	
S.L. Viario	4.274	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	4.274	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	**4.274**	
TOTAL ÁMBITO	**73.250**	**328**

ACTUACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

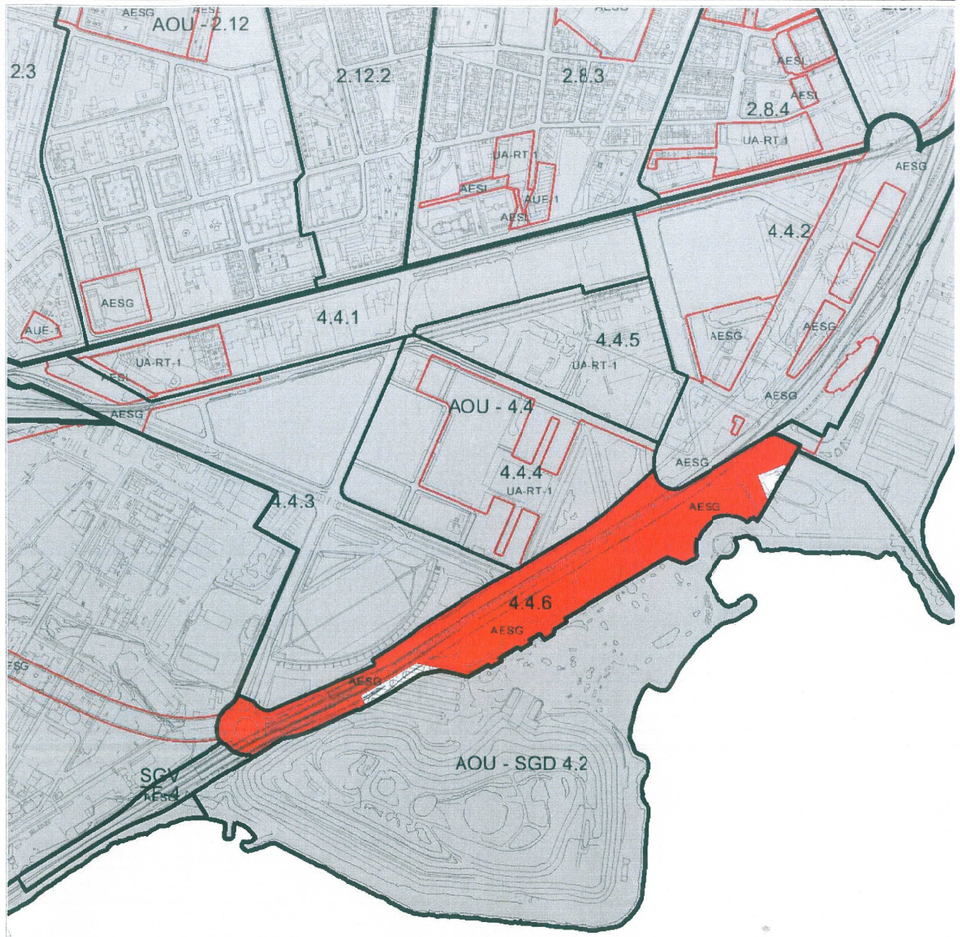
AESL	AESG
	- PZ- Plaza del Parque Marítimo - Viario-Eje Litoral (Avda. Constitución)

ÁMBITO 4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.4 CABO LLANOS

4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (SUCO)



AUE	ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA	AUD (PE)	ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN PARCIAL Y DE DOTACIÓN (PE)
UA-RT	UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO	AESL	ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
		AESG	ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4e

ÁMBITO 4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN — SUCO

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

OBJETIVOS

La Actuación de Ejecución del Sistema General (AESG) Viario del Eje del Litoral, en el tramo de la Avda. de la Constitución, se desarrollará conforme al Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana.

Se establecerá un aparcamiento subterráneo en la parcela de la Plaza del Parque Marítimo, conforme a lo establecido en la ficha del Fichero del Anexo del Sistema de Aparcamientos de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.1).

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En las parcelas edificables afectadas por cauce o tramo de la red básica del canal de abastecimiento, las licencias de urbanización, edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o las medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante.

El eje de los cauces aparece señalado en los planos y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

ÁMBITO 4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.4 CABO LLANOS

4.4.6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN (SUCO)

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

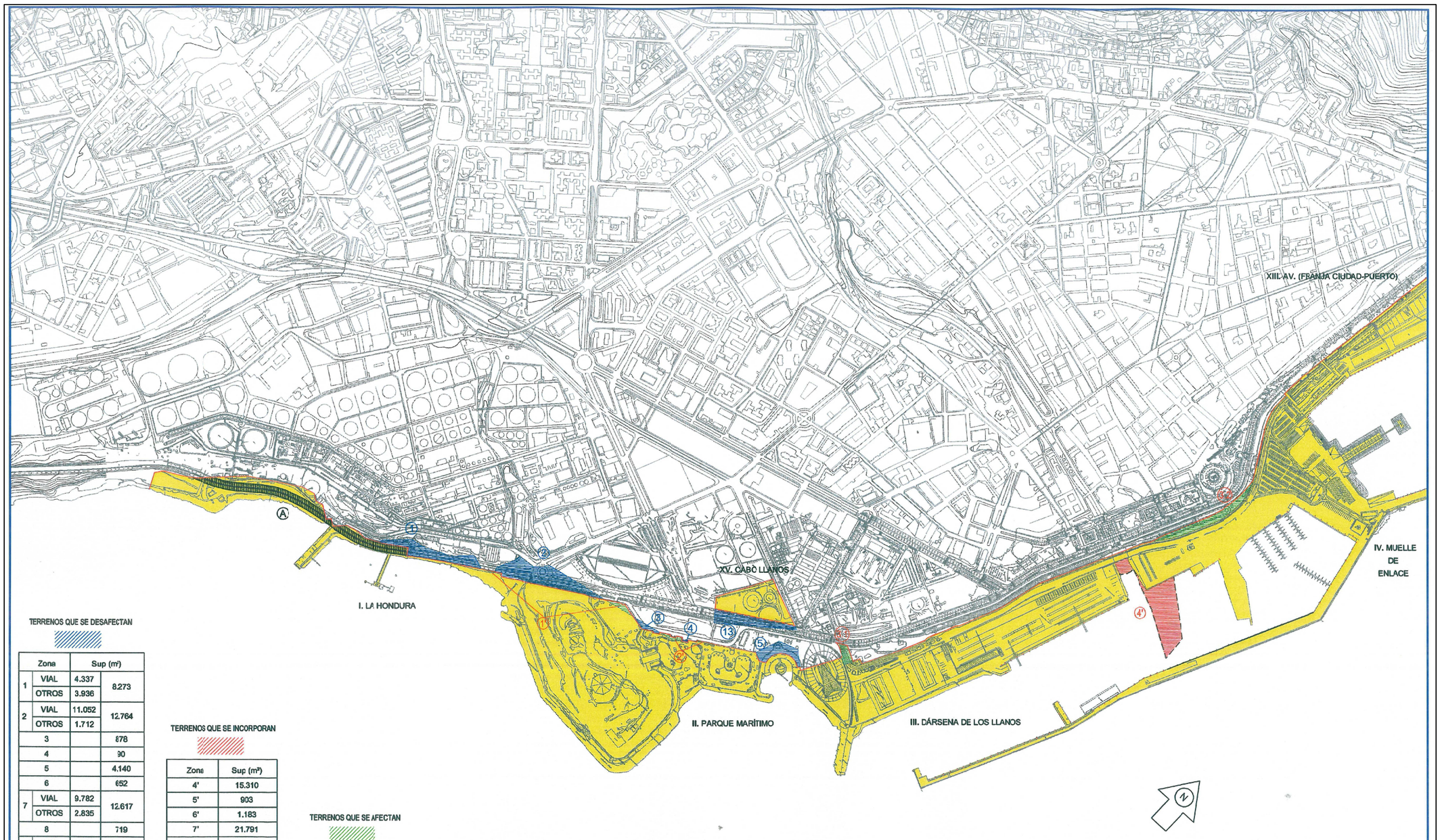
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISION P.G.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 4f



TERRENOS QUE SE DESAFECTAN

Zona		Sup (m²)	
1	VIAL	4.337	8.273
	OTROS	3.936	
2	VIAL	11.052	12.764
	OTROS	1.712	
3			878
4			90
5			4.140
6			652
7	VIAL	9.782	12.617
	OTROS	2.835	
8			719
9	VIAL	6.185	19.083
	OTROS	12.898	
10			12.991
11			10.071
12			2.152
13			5.997
TOTAL		90.427	

TERRENOS QUE SE INCORPORAN

Zona	Sup (m²)
4'	15.310
5'	903
6'	1.183
7'	21.791
8'	17.492
9'	1.691
10'	68.212
11'	91.566
12'	6.300
14'	249.982
TOTAL	474.430

TERRENOS QUE SE AFECTAN

Zona	Sup (m²)
1'	858
2'	656
3'	6.794
13'	6.681
TOTAL	14.989

DESAFECTACION NIVEL VIA

Zona	Sup (m²)
A	14.266
B	86.851
TOTAL	101.117

LINEA LIMITE Z.S. ACTUAL

LINEA LIMITE Z.S. PROPUESTA

MINISTERIO DE FOMENTO — Puertos de Tenerife — Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

DOCUMENTO

PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

CONSULTOR	INGENIERO DE CAMINOS, CC. y PP.	EL DIRECTOR EN FUNCIONES	FECHA	ESCALAS
PEDRO BOBLADO CLAVERIE			REVISIÓN DICIEMBRE-2005	A1... 1/5.000
DIBUJO CAD: JOSÉ MANUEL MANEIRO CRUZ	SUSANA SÁNCHEZ BONACHÍA	MARCOS HERNÁNDEZ ACOSTA		A3... 1/10.000

PLANO DE: DELIMITACION DE LA ZONA DE SERVICIO QUE SE PROPONE. TERRENOS QUE SE AFECTAN. TERRENOS QUE SE DESAFECTAN.

PLANO Nº. 5.1 — 1 de 3

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

DESLINDE M-T
P.UTILIZACION ESPACIOS PORTUARIOS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 5a

Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

DESLINDE M-T

LIMITE PLAN ESPECIAL

LIMITE PLAN ESPECIAL VIGENTE

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

DESLINDE M-T

PLANO: DE INFORMACIÓN 5b

Plan Territorial Especial de I. del Tren del Sur APROBADO

Plan Territorial Especial del S. Viario del Área Metropolitana APROBADO

El trazado de la Vía Litoral NO afectan al Ámbito de este Documento de Modif. P. E. del Parque Marítimo

El trazado del Tren del Sur afecta al Ámbito de este Documento de Modificación P. E. del Parque Marítimo solo en una pequeña área en el subsuelo del Palmetum

Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 98
tauc@coactfe.org
FIRMA:

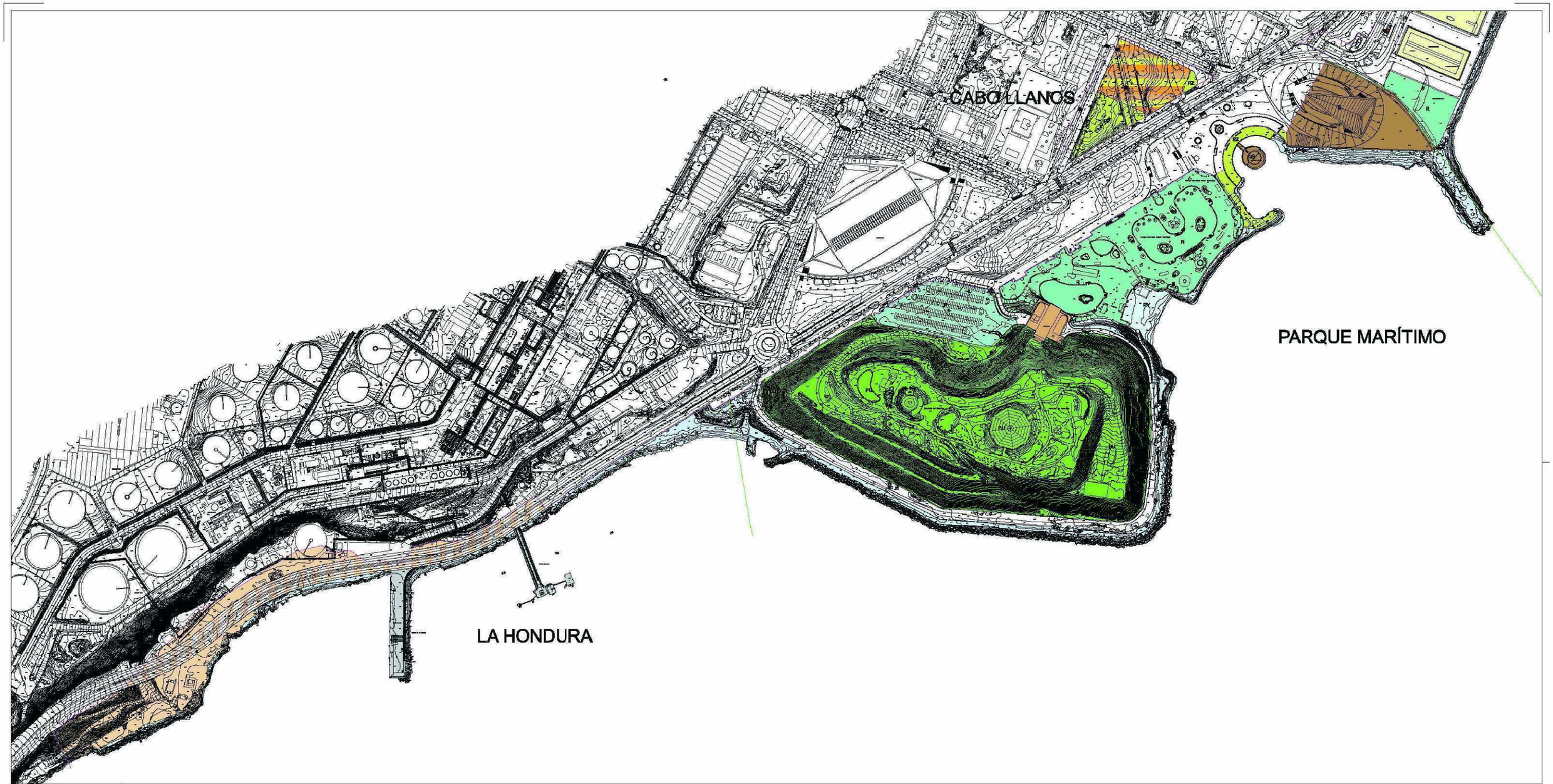
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

P. TERRITORIALES

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 6



USOS DE SERVICIOS PORTUARIOS Y ACTIVIDADES VINCULADAS

OTROS USOS

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

INFRAESTRUCTURAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL — UNIDAD ACTUACIÓN — ÁMBITO DE ÁREA FUNCIONAL — ESPACIO NATURAL

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Puertos de Tenerife

Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

MINISTERIO DE FOMENTO

(ORDENACIÓN)

PLANO O-2.1 — USOS PORMENORIZADOS — E=1:2.000 — ABRIL 2007

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISIÓN P. E. DEL PUERTO DE S/C DE TENERIFE DE 1995

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7a

CABO LLANOS

PARQUE MARÍTIMO

LA HONDURA

ZONAS - TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL — UNIDAD ACTUACIÓN — ÁMBITO DE ÁREA FUNCIONAL — ESPACIO NATURAL

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Puertos de Tenerife

Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

MINISTERIO DE FOMENTO

(ORDENACIÓN)

PLANO **O-3.1** — PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN — E=1:2.000

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISIÓN P. E. DEL PUERTO DE S/C DE TENERIFE DE 1995

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7b

RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL — UNIDAD ACTUACIÓN — ÁMBITO DE ÁREA FUNCIONAL — ESPACIO NATURAL

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Puertos de Tenerife

MINISTERIO DE FOMENTO

Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

(ORDENACIÓN)

PLANO **O-4.1** — RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES — E=1:2.000 — ABRIL 2007

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@cooctfe.org
FIRMA:

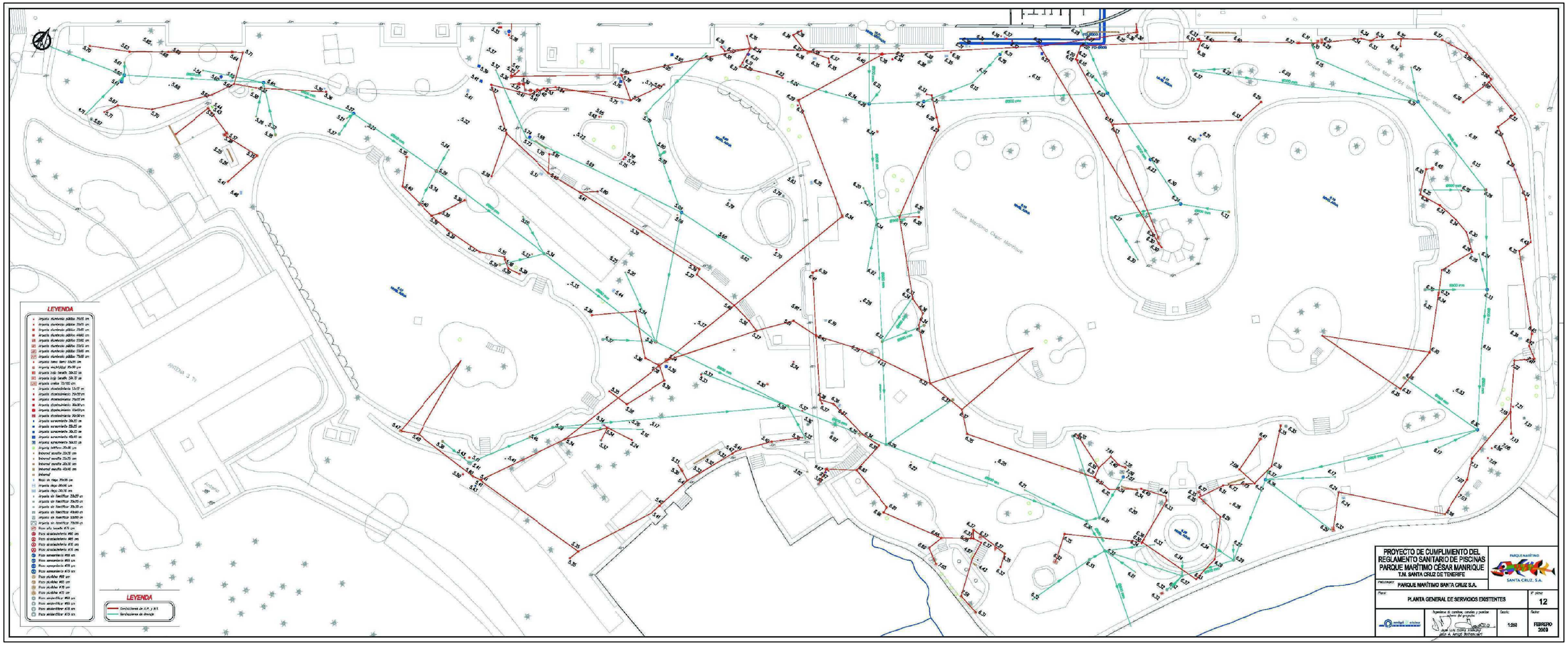
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

REVISIÓN P. E. DEL PUERTO DE S/C DE TENERIFE DE 1995

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7c



PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

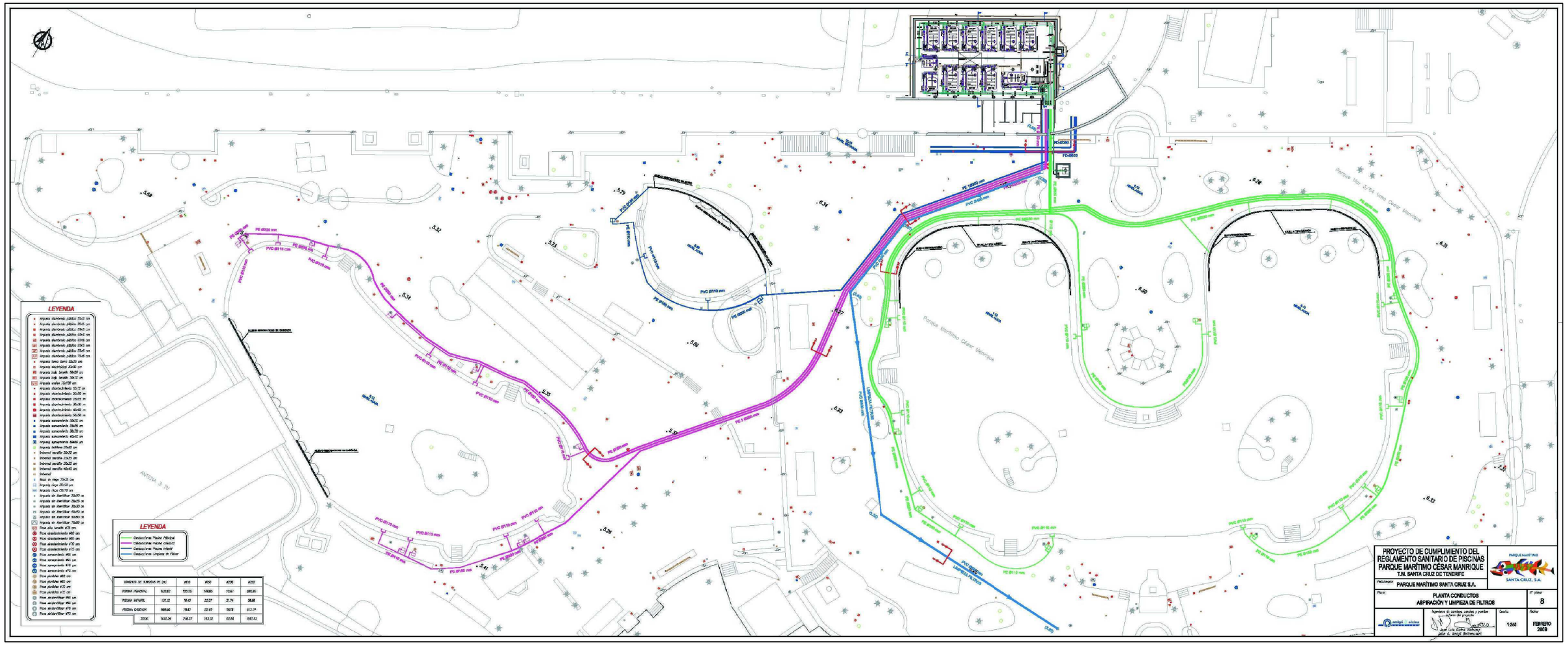
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7a



PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

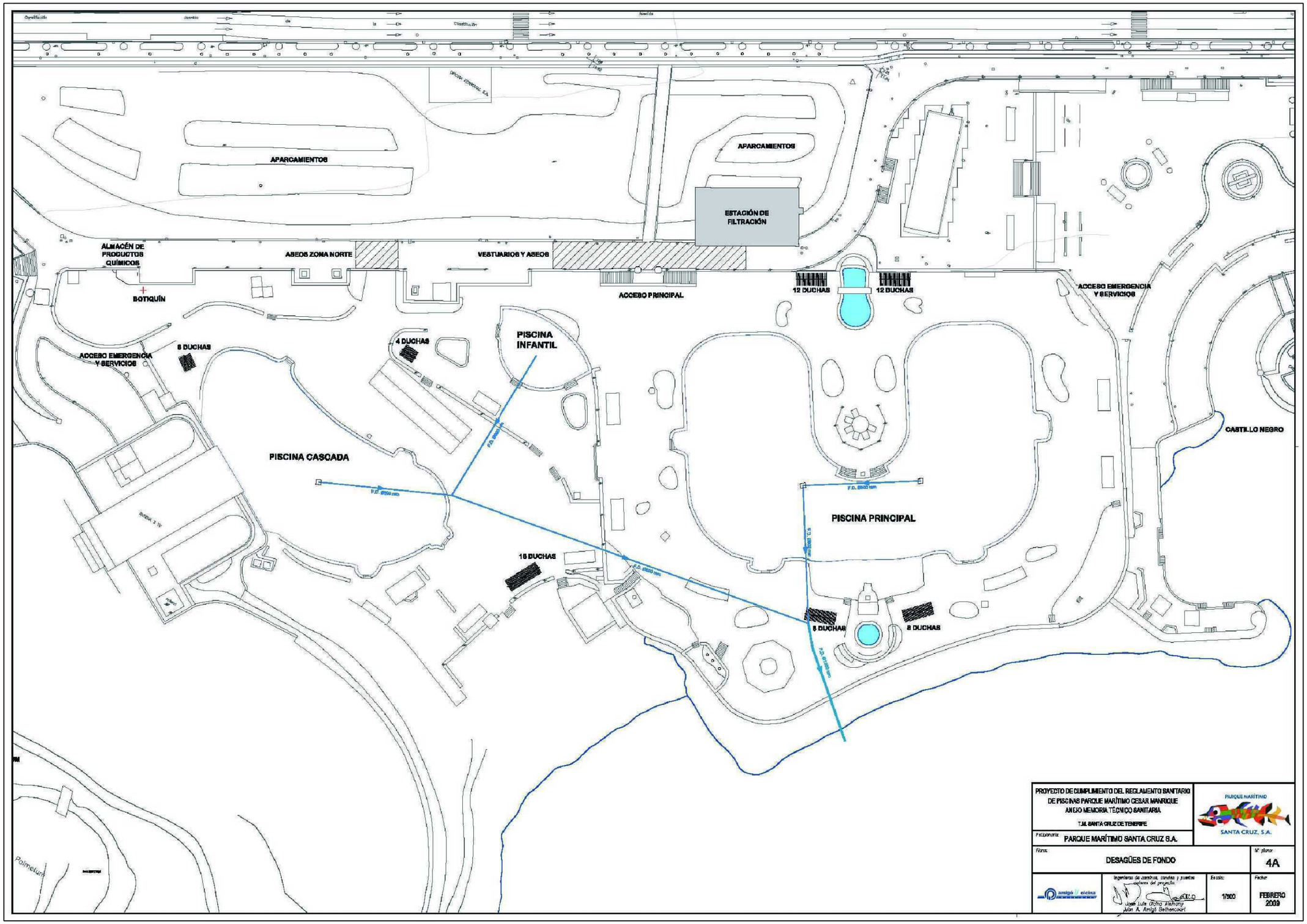
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7b



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@cooctfe.org
FIRMA:

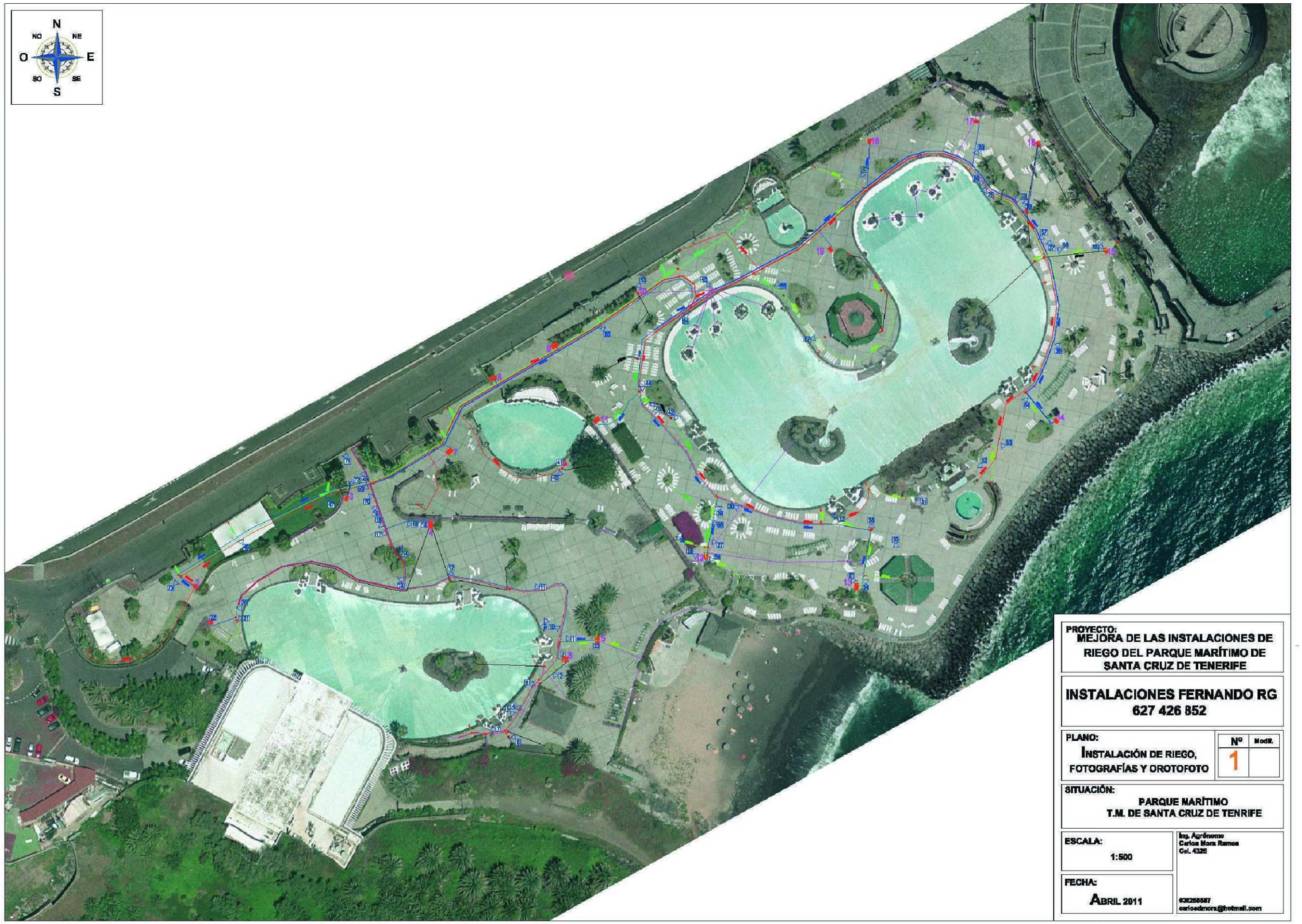
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7c



PROYECTO:
MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO DEL PARQUE MARÍTIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INSTALACIONES FERNANDO RG
627 426 852

PLANO:
INSTALACIÓN DE RIEGO, FOTOGRAFÍAS Y OROTOFOTO

Nº	Modif.
1	

SITUACIÓN:
PARQUE MARÍTIMO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENRIFE

ESCALA:
1:500

FECHA:
ABRIL 2011

Ing. Agrónomo
Carlos Mora Ramos
Col. 4326

636258587
carlosdmora@hotmail.com

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7d

PROYECTO:
MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO DEL PARQUE MARÍTIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INSTALACIONES FERNANDO RG
627 426 852

PLANO:
INSTALACIÓN DE RIEGO, FOTOGRAFÍAS Y DELINEACIÓN DEL PERÍMETRO DEL PARQUE

Nº	Modif.
2	

SITUACIÓN:
PARQUE MARÍTIMO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENRIFE

ESCALA:
1:500

FECHA:
ABRIL 2011

Ing. Agrónomo
Carlos Mora Ramos
Col. 4326

636238587
carlosdmora@hotmail.com

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

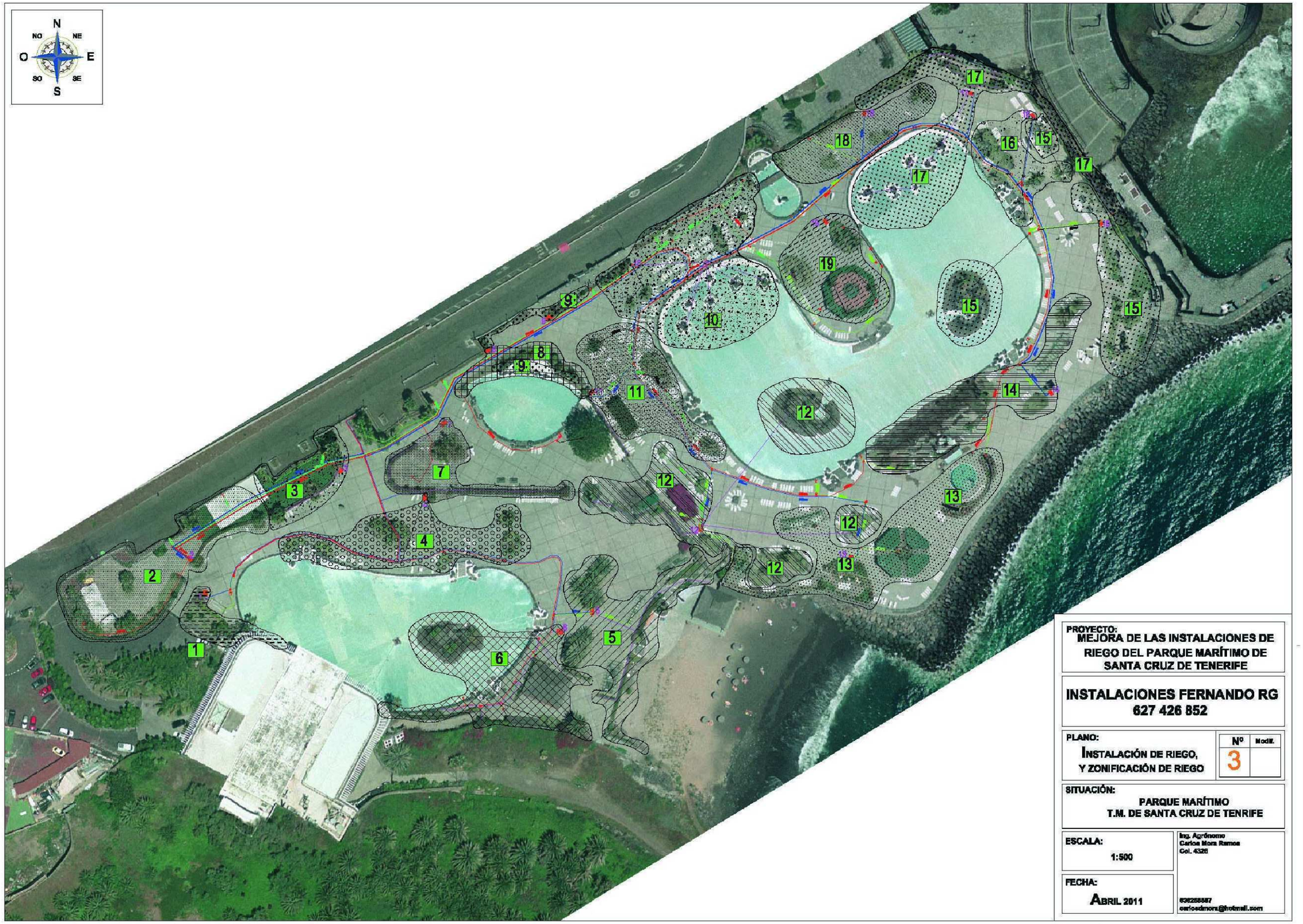
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7e



PROYECTO:
MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO DEL PARQUE MARÍTIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INSTALACIONES FERNANDO RG
627 426 852

PLANO:
INSTALACIÓN DE RIEGO, Y ZONIFICACIÓN DE RIEGO

Nº	Modif.
3	

SITUACIÓN:
PARQUE MARÍTIMO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENRIFE

ESCALA:
1:500

FECHA:
ABRIL 2011

Ing. Agrónomo
Carlos Mora Ramos
Col. 4328
636258587
carlosdmora@hotmail.com

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

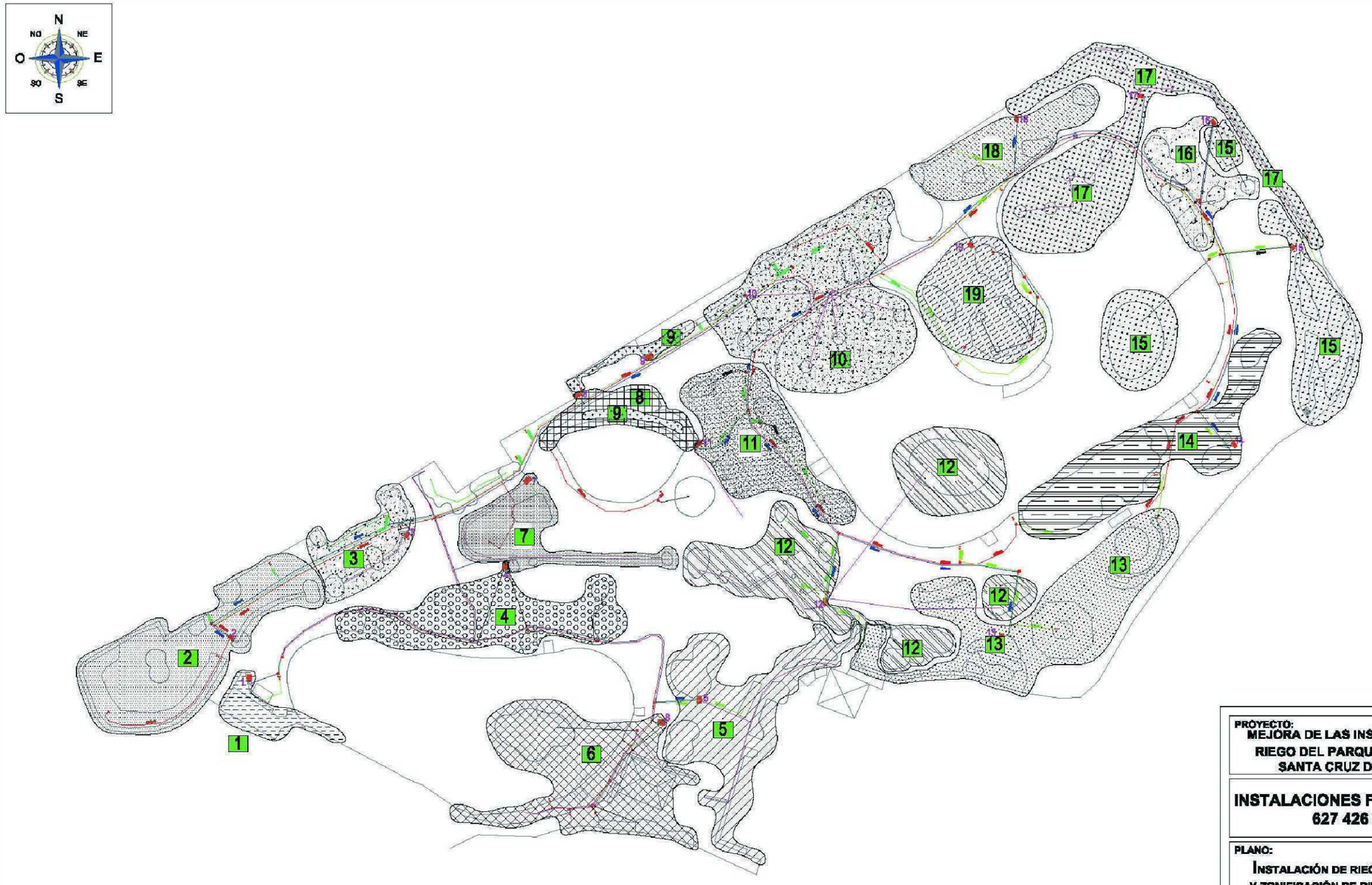
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7f



PROYECTO:
MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO DEL PARQUE MARÍTIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

INSTALACIONES FERNANDO RG
627 426 852

PLANO:
INSTALACIÓN DE RIEGO, Y ZONIFICACIÓN DE RIEGO

Nº	Modif.
4	

SITUACIÓN:
PARQUE MARÍTIMO
T.M. DE SANTA CRUZ DE TENRIFE

ESCALA:
1:500

FECHA:
ABRIL 2011

Ing. Agrónomo
Carlos Mora Ramos
Col. 4328
638258887
carlosdmora@hotmail.com

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

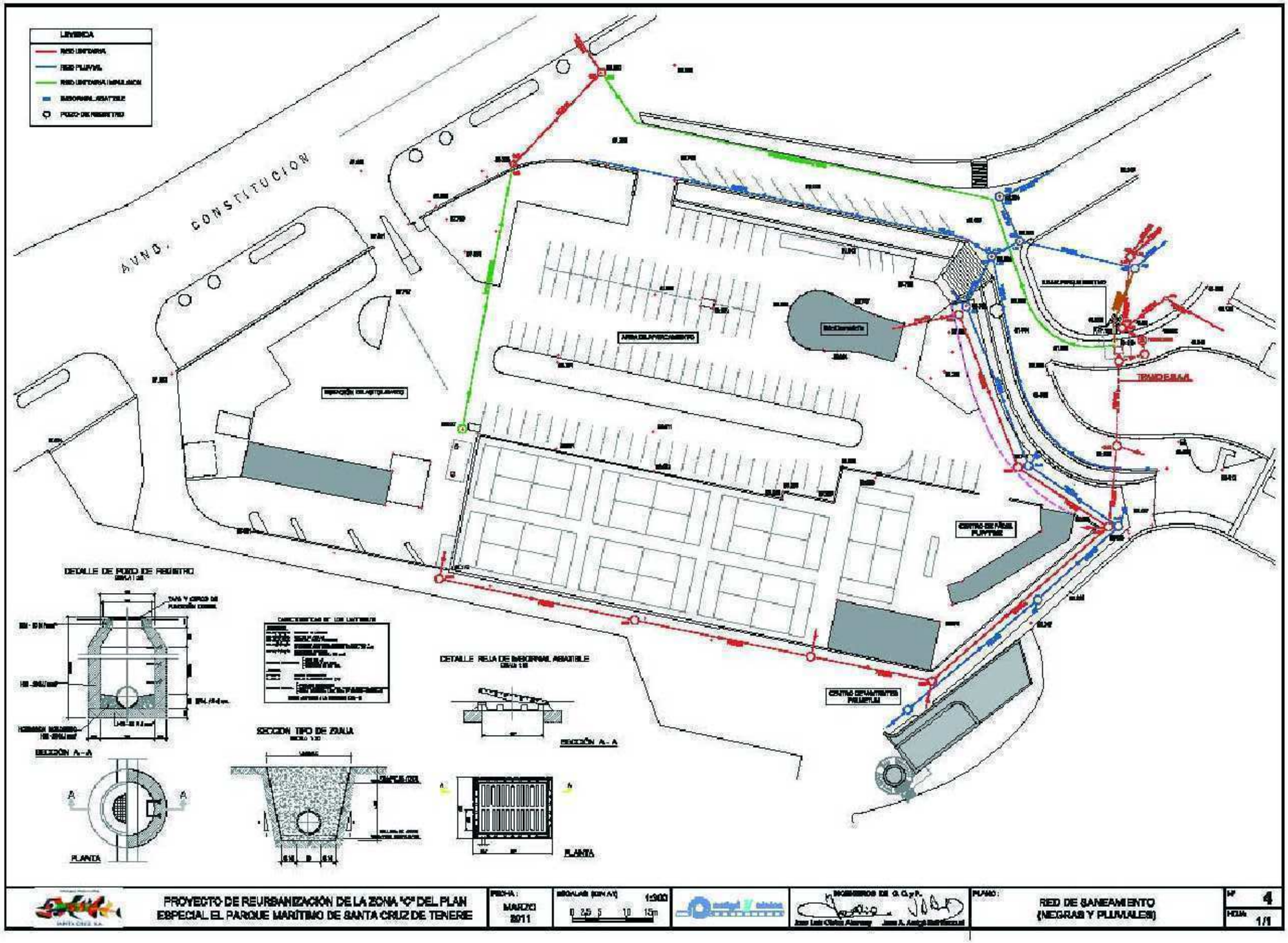
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
PISCINAS Y SOLARIUMS

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 7g



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

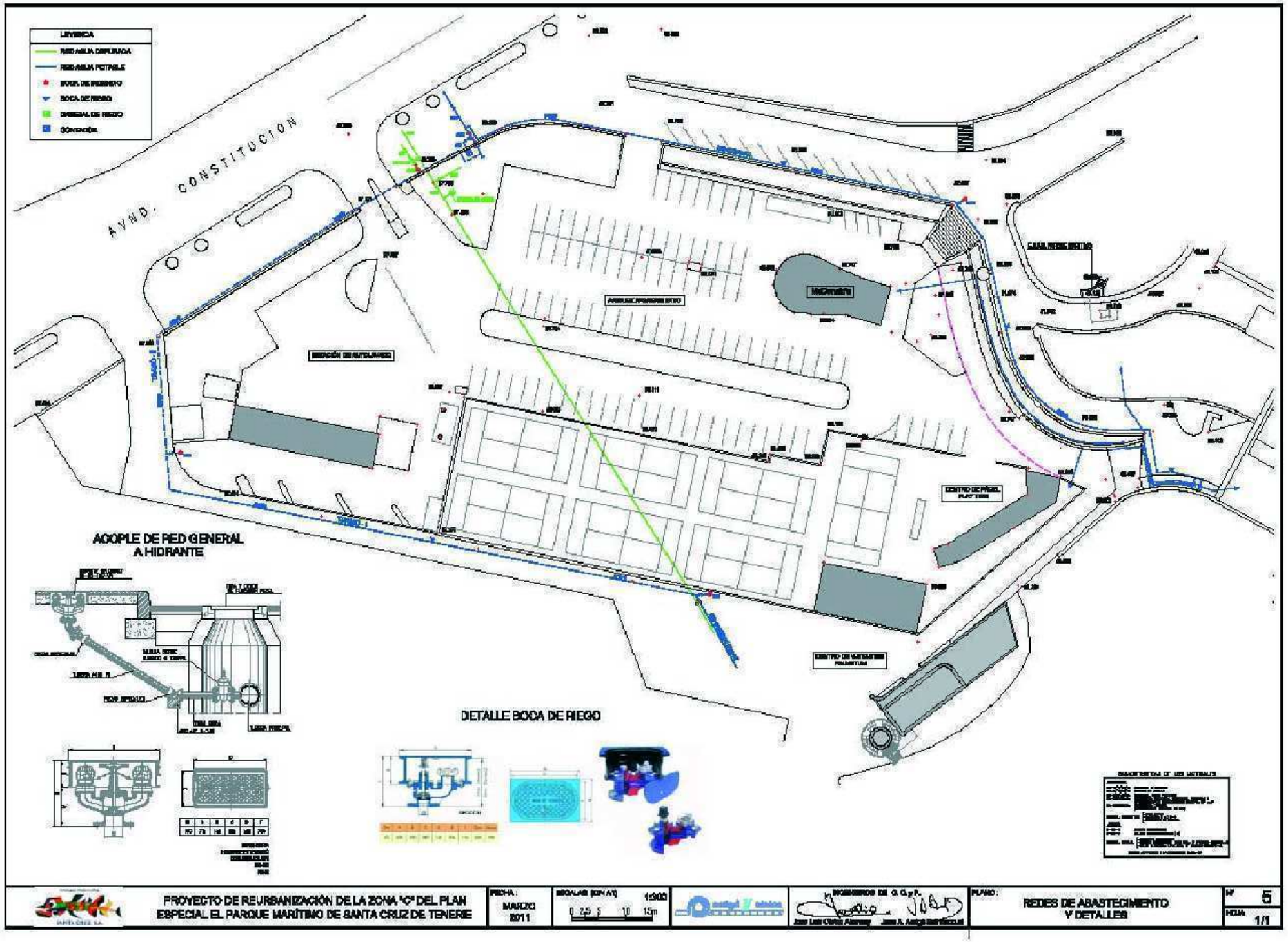
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES ZONAS B Y C

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 8a



PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE LA ZONA "C" DEL PLAN ESPECIAL EL PARQUE MARITIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

FECHA: MARZO 2011

ESCALA: 1:200

PLANO: REDES DE ABASTECIMIENTO Y DETALLES

Nº 5

HOJA 1/1

PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

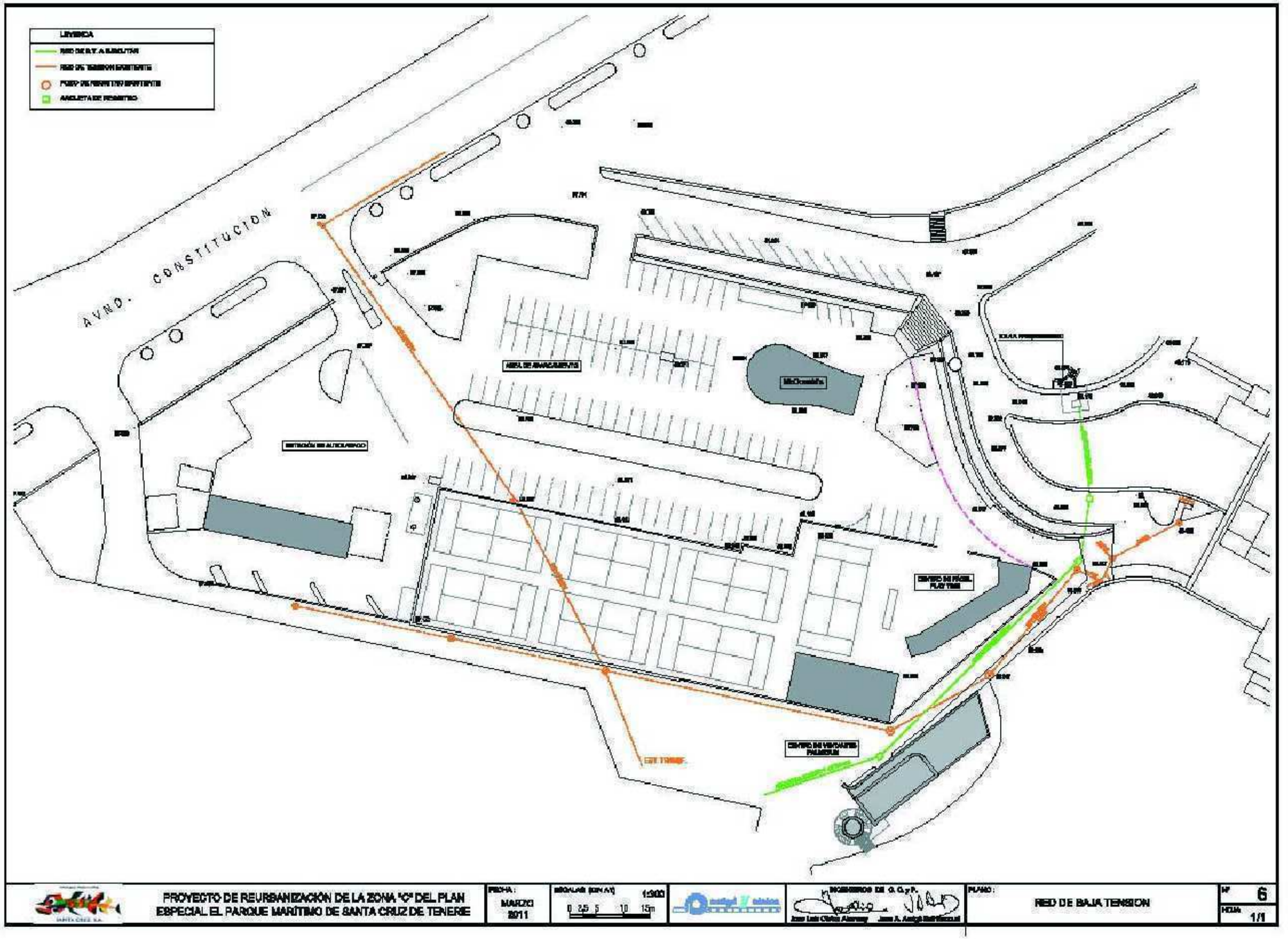
MODIFICACION PLAN ESPECIAL
P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES
ZONAS B Y C

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 8b



PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

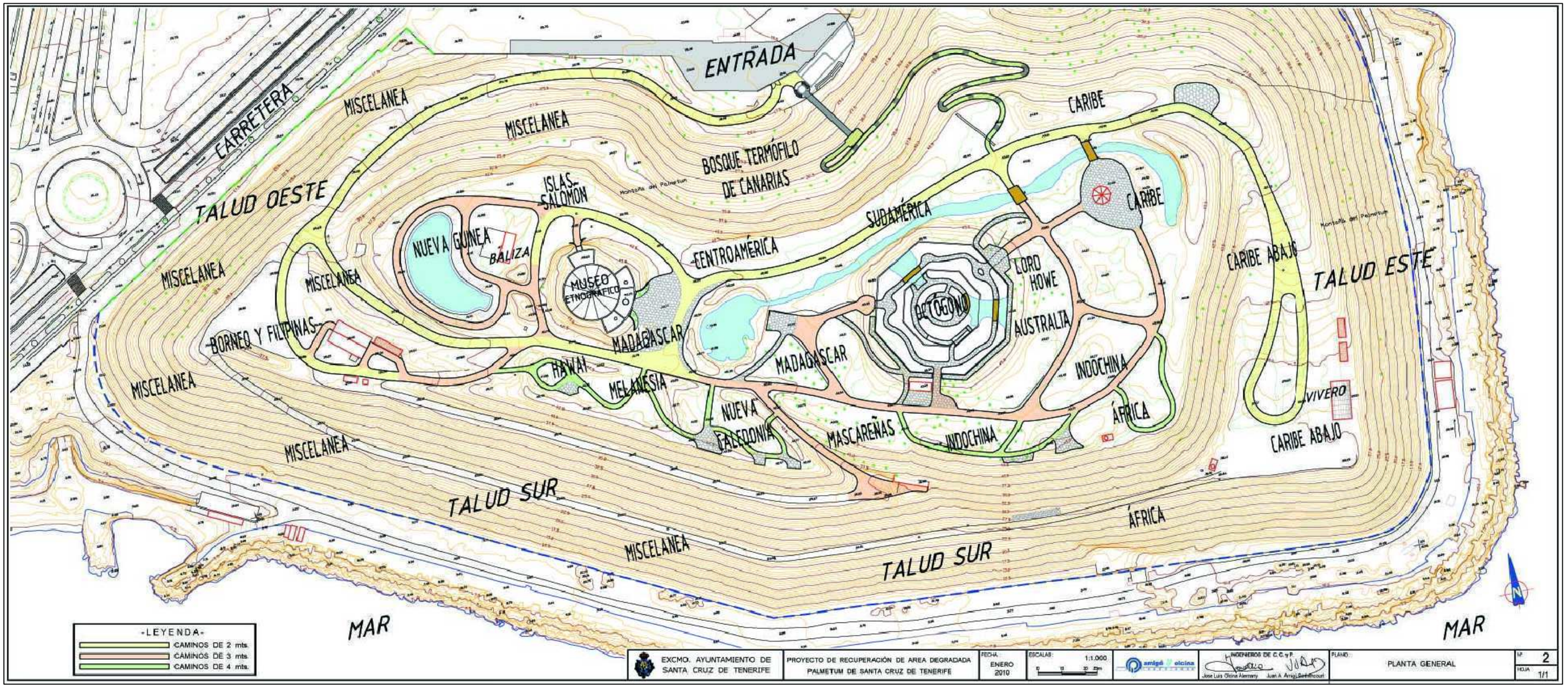
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES ZONAS B Y C

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 8c



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE AREA DEGRADADA PALMETUM DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	FECHA: ENERO 2010	ESCALAS: 1:1.000	amigó oficina	INGENIEROS DE C.C. y P. Jose Luis Olcina Alemany · Juan A. Arregui Santhocourt	PLANO: PLANTA GENERAL — Nº 2 — HOJA 1/1

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

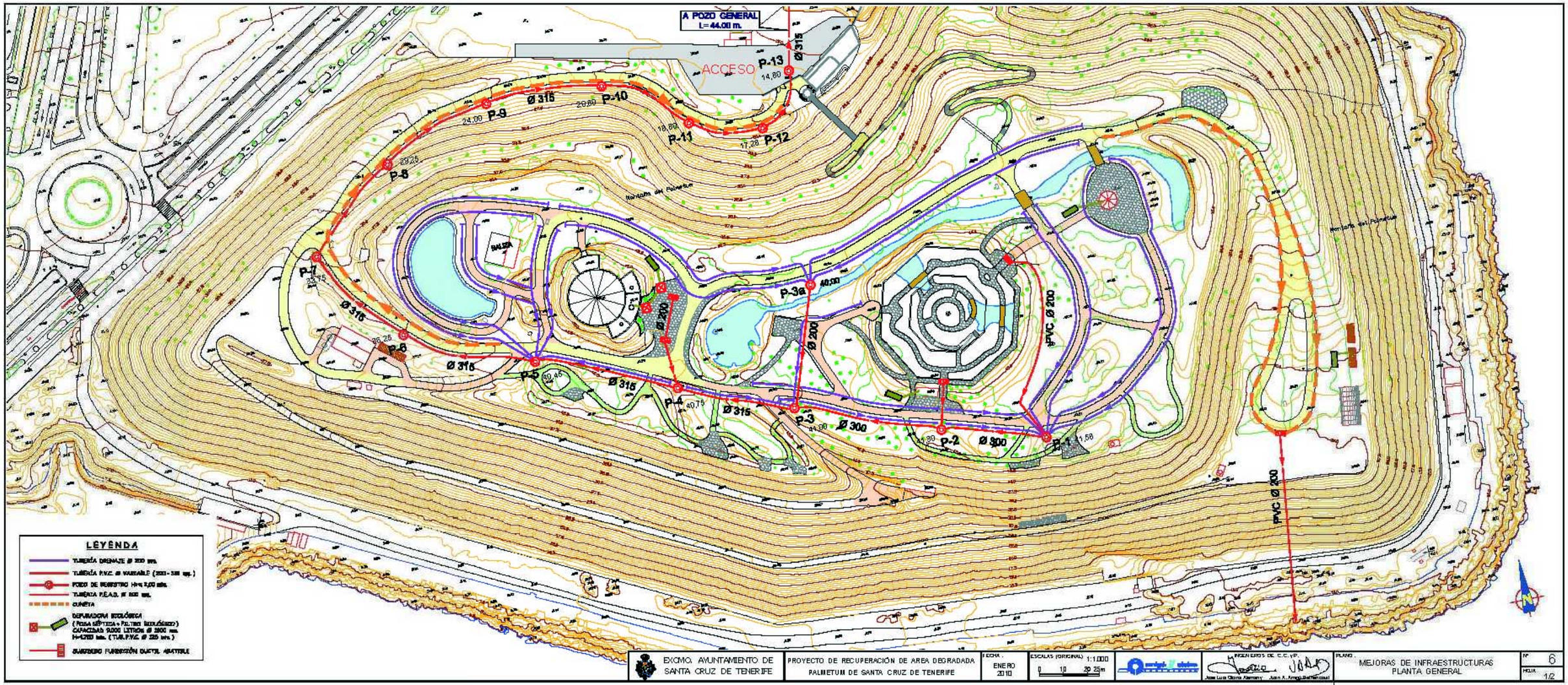
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9a



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
touc@cooctfe.org
FIRMA:

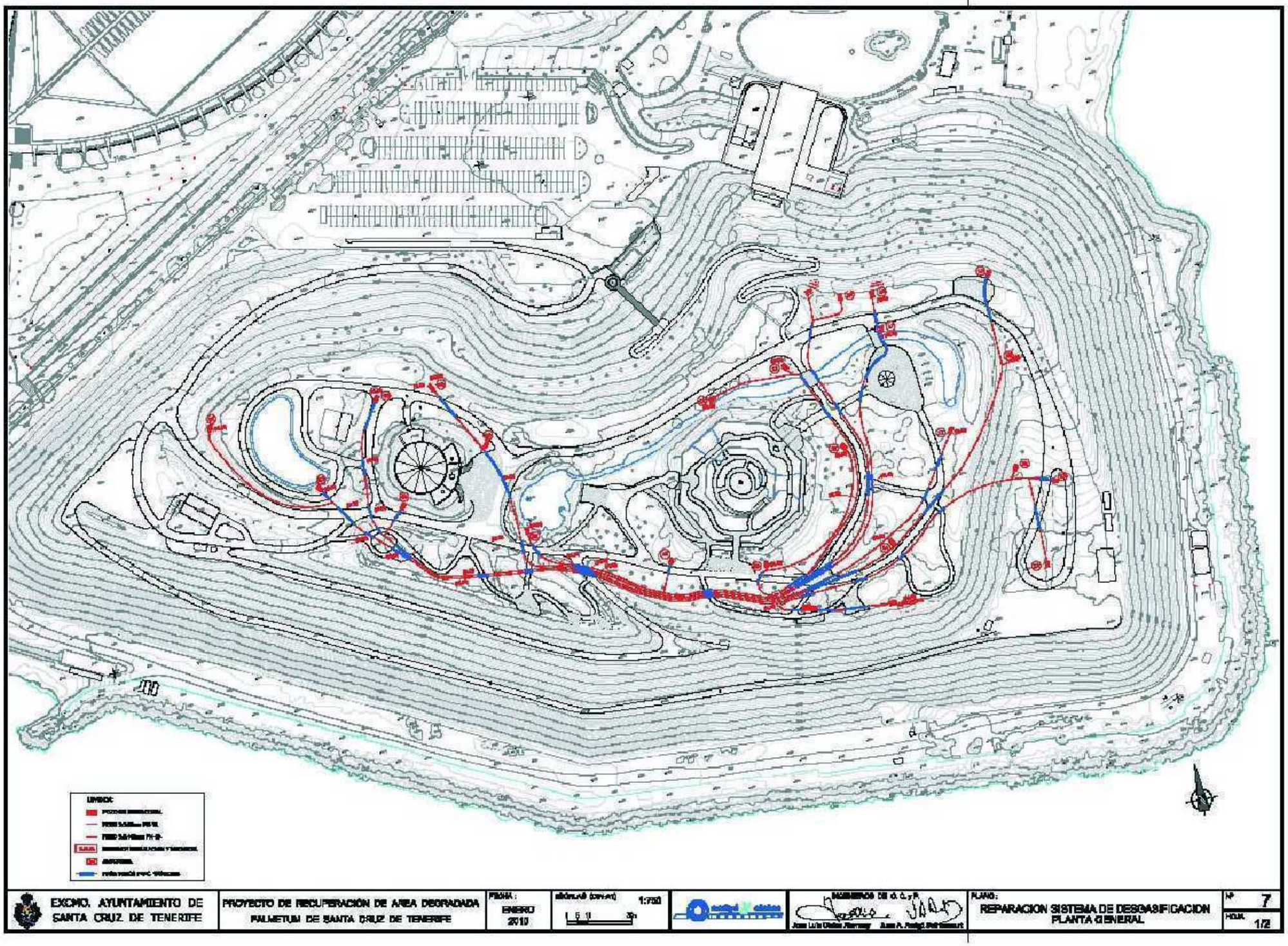
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9b



PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

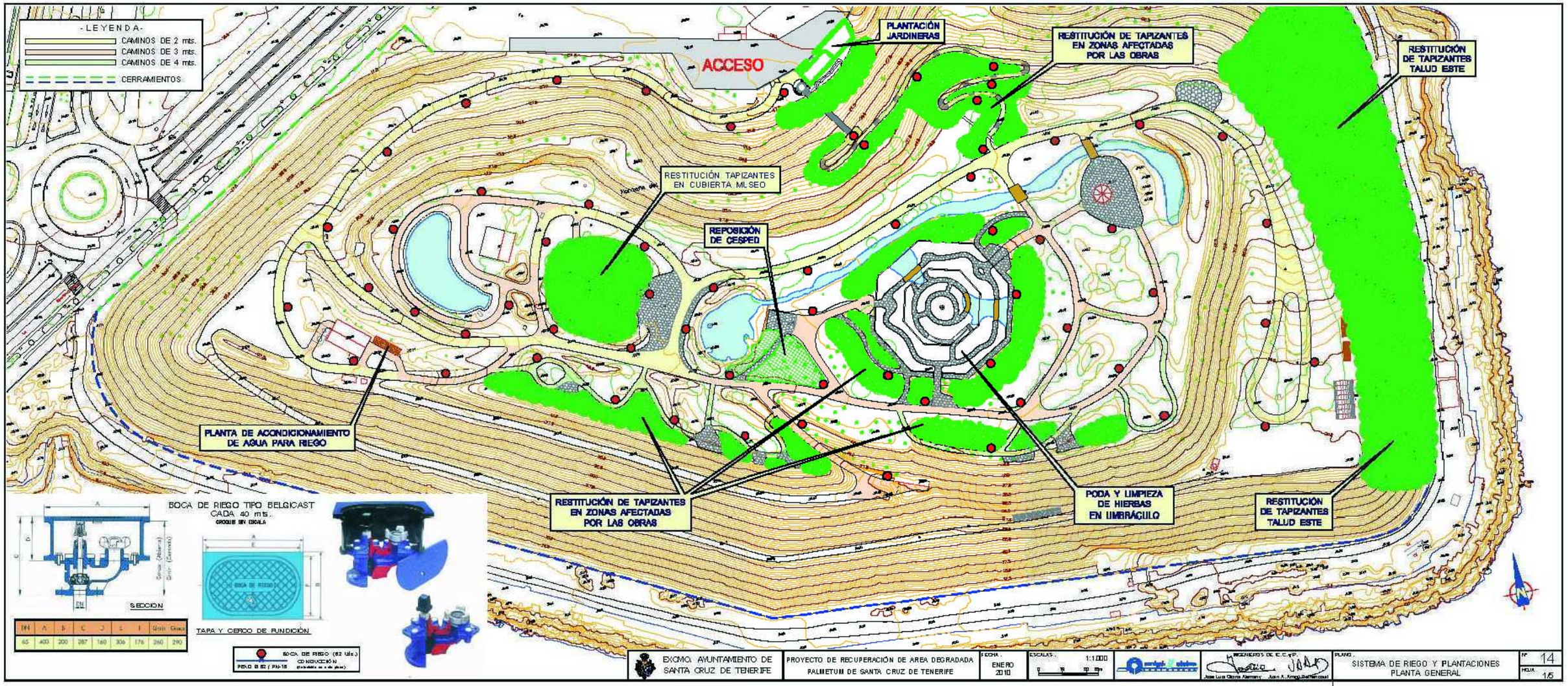
MODIFICACION PLAN ESPECIAL P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9c



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

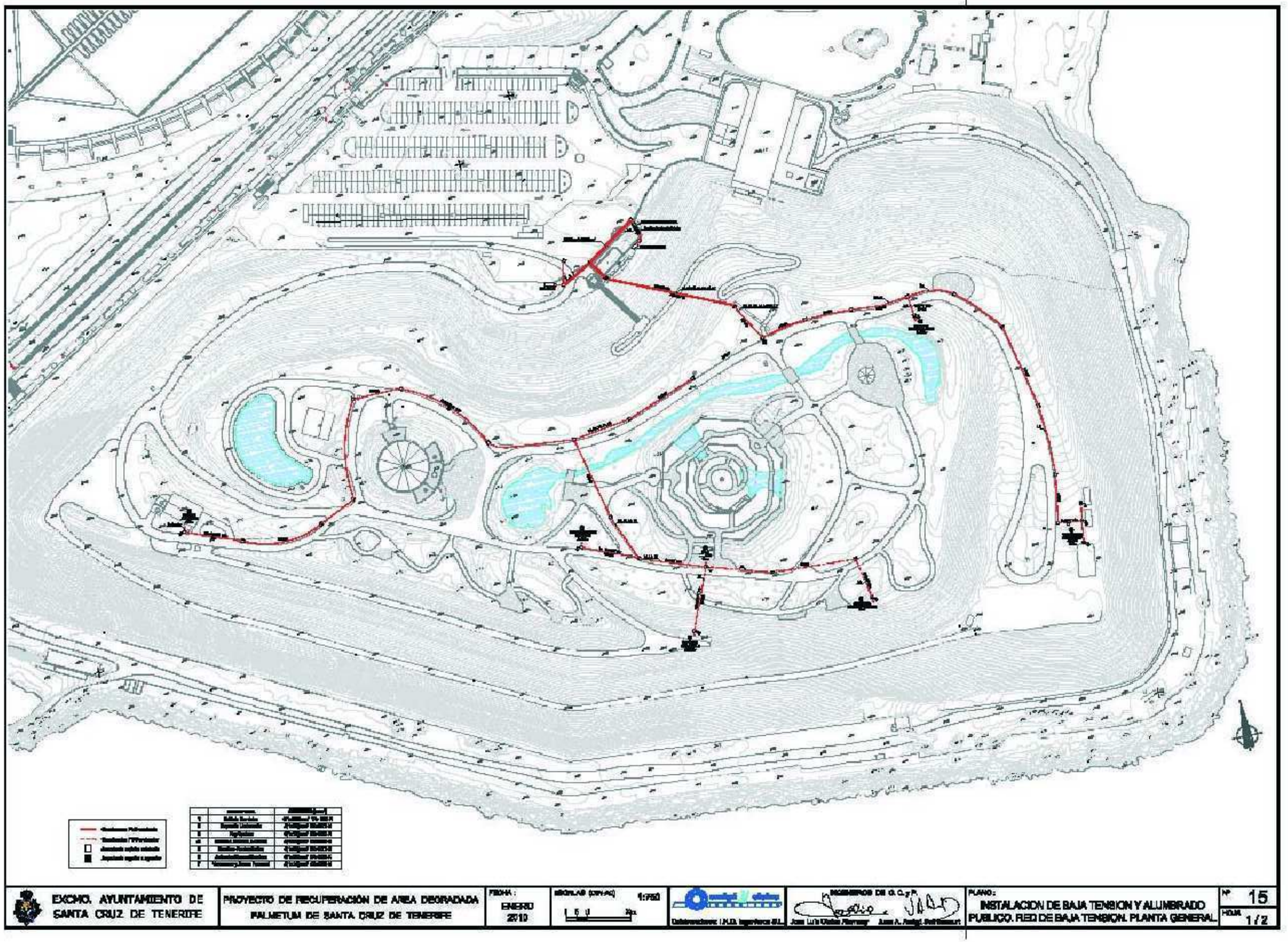
MODIFICACION PLAN ESPECIAL P A R Q U E M A R I T I M O

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9d



PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

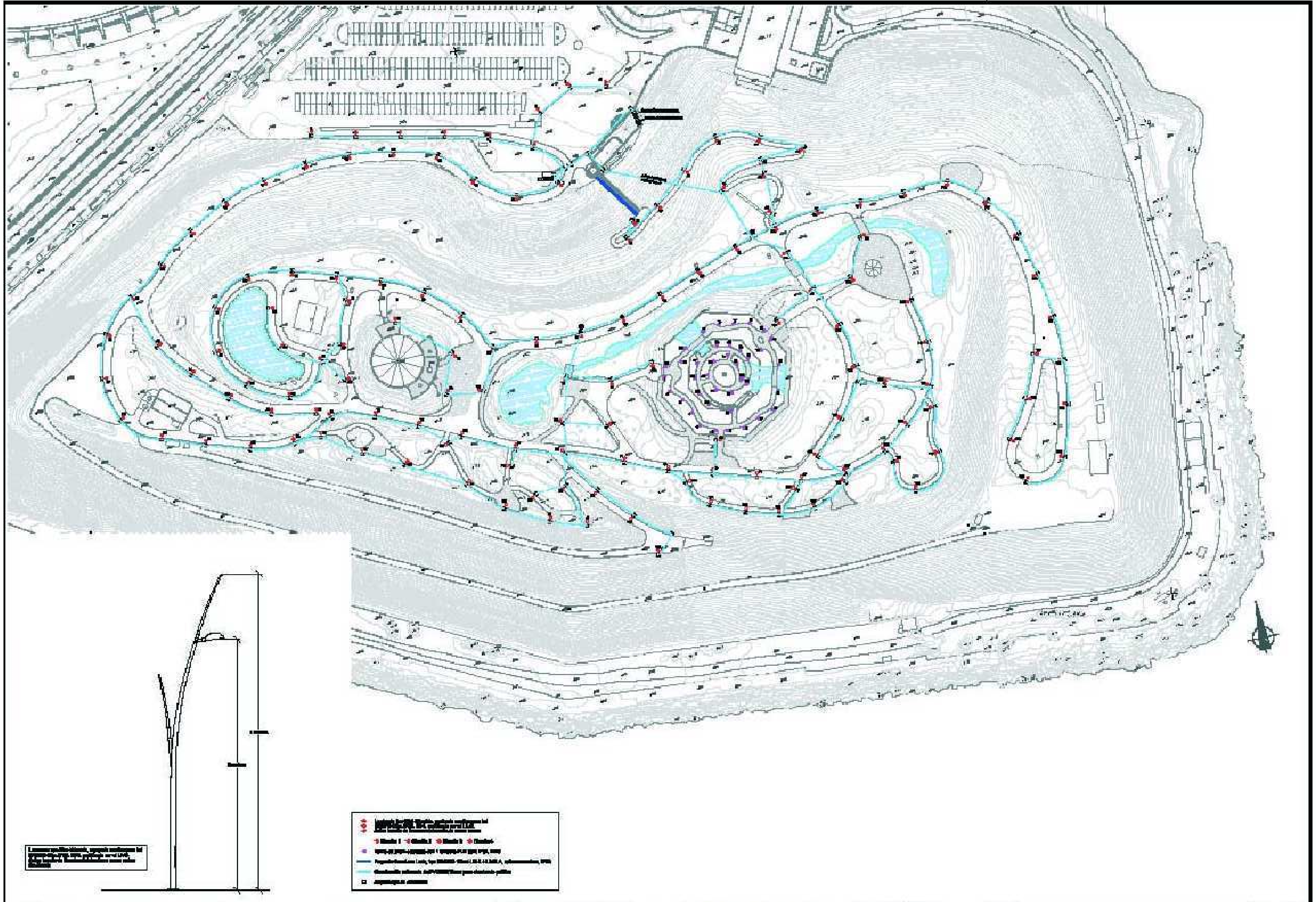
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

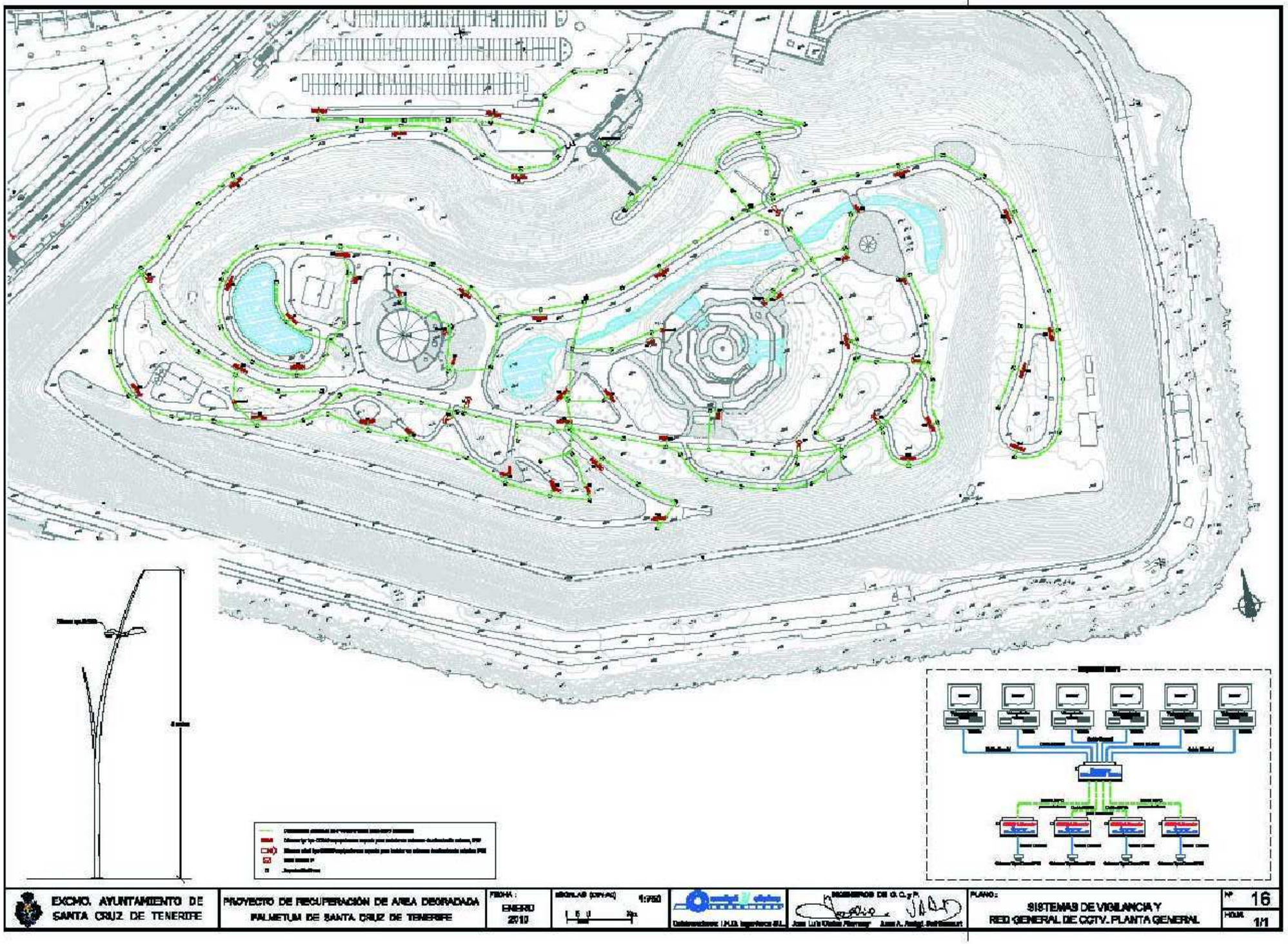
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9e



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE AREA DEGRADADA PALMETUM DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	FECHA: ENERO 2010	ESCALAS (DIN-A3) 1:750		INGENIEROS DE C. C. y P.	PLANO: INSTALACION DE BAJA TENSION Y ALUMBRADO PUBLICO. RED DE ALUMBRADO PUBLICO. PLANTA GENERAL	Nº 15 HOJA 2/2

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.	T. A. U. C., S. L. ARQUITECTOS: RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43 SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004 TELF: 24 19 96 tauc@coactfe.org FIRMA:	MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A. INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM FECHA: MARZO 2018 PLANO: DE INFORMACIÓN 9f



PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

INSTALACIONES EXISTENTES PALMETUM

FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE INFORMACIÓN 9g

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
C - PLAZA Y APARCAMIENTO
D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - EMBARCADERO
H - PARQUE - PALMETUM
J - PASEO LITORAL
K - PLAYA
L - ESCOLLERA

LIMITE PLAN ESPECIAL
DESLINDE M-T
LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ZONIFICACION

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 1

1ª Y ÚNICA ETAPA (ZONAS PENDIENTES DE EJECUTAR EN SU TOTALIDAD)

C - PLAZA Y APARCAMIENTO
J - PASEO LITORAL

NUEVA CONEXIÓN ZONAS C, K, A2 y J

LIMITE PLAN ESPECIAL
DESLINDE M-T
LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA
Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

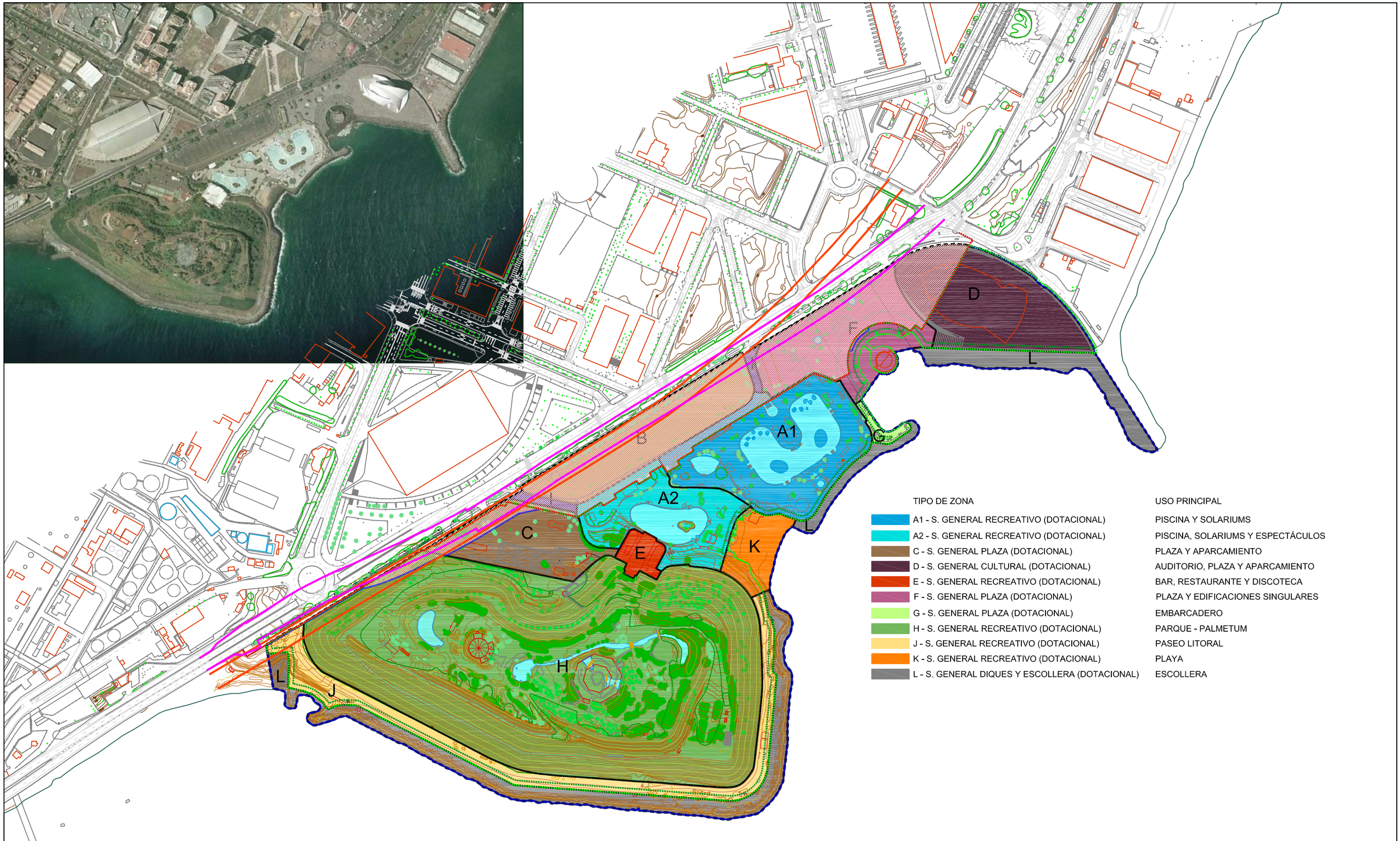
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PLAN DE ETAPAS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 2



TIPO DE ZONA	USO PRINCIPAL
A1 - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
C - S. GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)	PLAZA Y APARCAMIENTO
D - S. GENERAL CULTURAL (DOTACIONAL)	AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - S. GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)	PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - S. GENERAL PLAZA (DOTACIONAL)	EMBARCADERO
H - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	PARQUE - PALMETUM
J - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	PASEO LITORAL
K - S. GENERAL RECREATIVO (DOTACIONAL)	PLAYA
L - S. GENERAL DIQUES Y ESCOLLERA (DOTACIONAL)	ESCOLLERA

Plan Territorial Especial de I. del Tren del Sur APROBADO

Plan Territorial Especial del S. Viario del Área Metropolitana APROBADO

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

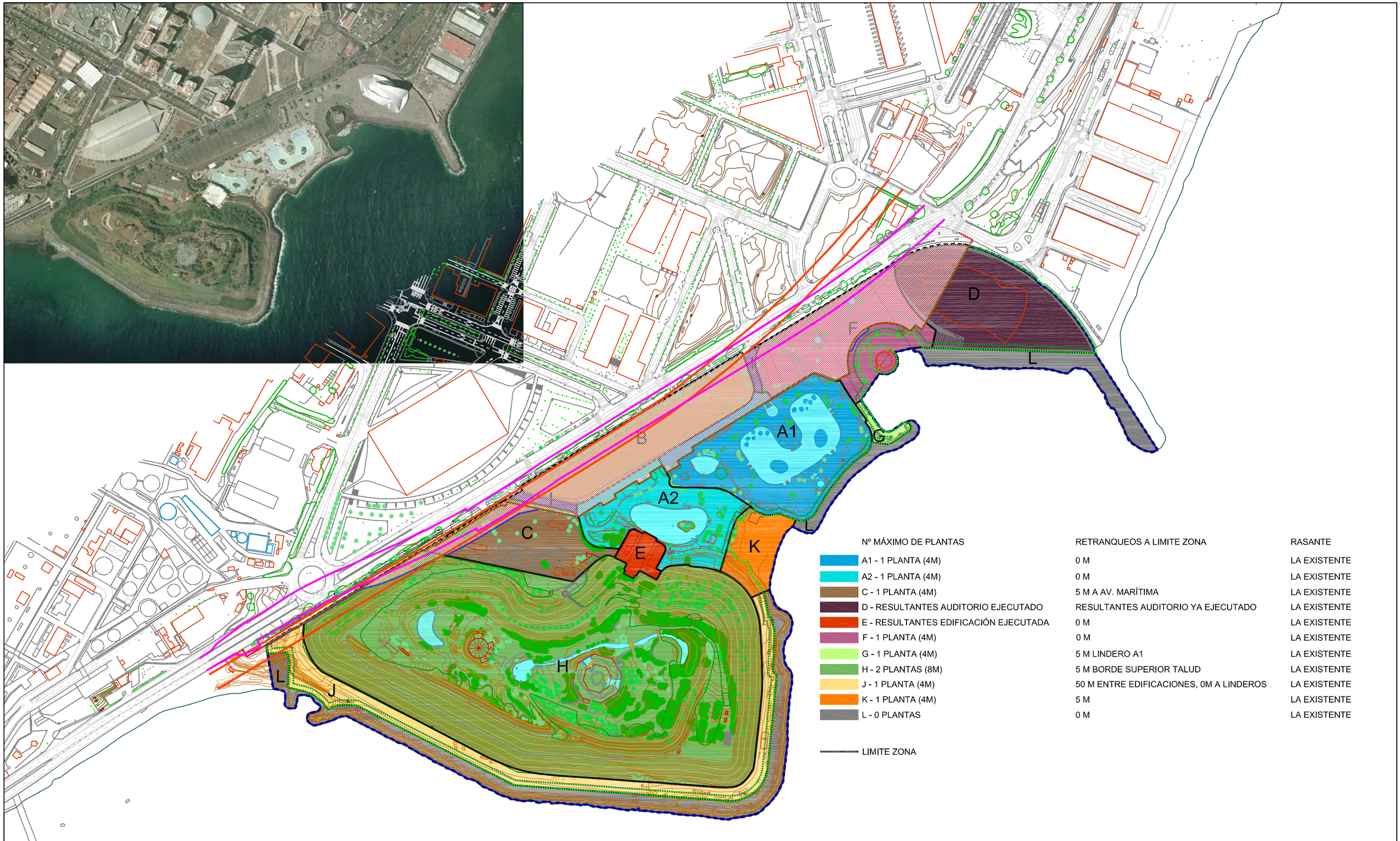
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

USOS Y TIPOLOGÍAS

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 3



Nº MÁXIMO DE PLANTAS	RETRANQUEOS A LIMITE ZONA	RASANTE
A1 - 1 PLANTA (4M)	0 M	LA EXISTENTE
A2 - 1 PLANTA (4M)	0 M	LA EXISTENTE
C - 1 PLANTA (4M)	5 M A AV. MARÍTIMA	LA EXISTENTE
D - RESULTANTES AUDITORIO EJECUTADO	RESULTANTES AUDITORIO YA EJECUTADO	LA EXISTENTE
E - RESULTANTES EDIFICACIÓN EJECUTADA	0 M	LA EXISTENTE
F - 1 PLANTA (4M)	0 M	LA EXISTENTE
G - 1 PLANTA (4M)	5 M LINDERO A1	LA EXISTENTE
H - 2 PLANTAS (8M)	5 M BORDE SUPERIOR TALUD	LA EXISTENTE
J - 1 PLANTA (4M)	50 M ENTRE EDIFICACIONES, 0M A LINDEROS	LA EXISTENTE
K - 1 PLANTA (4M)	5 M	LA EXISTENTE
L - 0 PLANTAS	0 M	LA EXISTENTE

LIMITE ZONA

Plan Territorial Especial de I. del Tren del Sur APROBADO

Plan Territorial Especial del S. Viario del Área Metropolitana APROBADO

LIMITE PLAN ESPECIAL

DESLINDE M-T

LÍMITE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

LÍMITE SERVIDUMBRE DESAFECTACIÓN A. PORTUARIA

Área No ordenada por el Plan Especial
Dentro del Ámbito 4.4.6. Avenida de la Constitución
Actuación de Ejecución S.G. (AESG)
Sistema General de Espacios Libres - Plaza (PZ)

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

ALINEACIONES Y R.

PLANO: DE ORDENACION 4

AREA AFECTADA POR SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Ministerio de Fomento
Subdirección de Navegación Aérea

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR

REVISIONES

Aena — Aeropuertos Españoles y Navegación Aerea.

DIRECCION CORPORATIVA DE PLANIFICACION DE SISTEMAS AERONAUTICOS
DIVISION DE PLANIFICACION DEL SISTEMA AEROPORTUARIO

CALCULADO / DIBUJADO / COMPROBADO / PROYECTADO / DIRIGIDO

AEROPUERTO DE TENERIFE – NORTE

PLAN DIRECTOR

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
CONFIGURACION ACTUAL

HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
	XVI		JUNIO 1999	1:25.000	

INITEC

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

SERVID. AERONAUTICAS
CONFIGURACIÓN ACTUAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 5

AREA AFECTADA POR SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Nº	CONCEPTO	FECHA	POR

REVISIONES

Aena — Aeropuertos Españoles y Navegación Aerea.

DIRECCION CORPORATIVA DE PLANIFICACION DE SISTEMAS AERONAUTICOS
DIVISION DE PLANIFICACION DEL SISTEMA AEROPORTUARIO

CALCULADO
DIBUJADO
COMPROBADO
PROYECTADO
DIRIGIDO

AEROPUERTO DE TENERIFE – NORTE

PLAN DIRECTOR

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

DESARROLLO PREVISIBLE

HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
	XVII		JUNIO 1.999	1:25.000	

INITEC

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

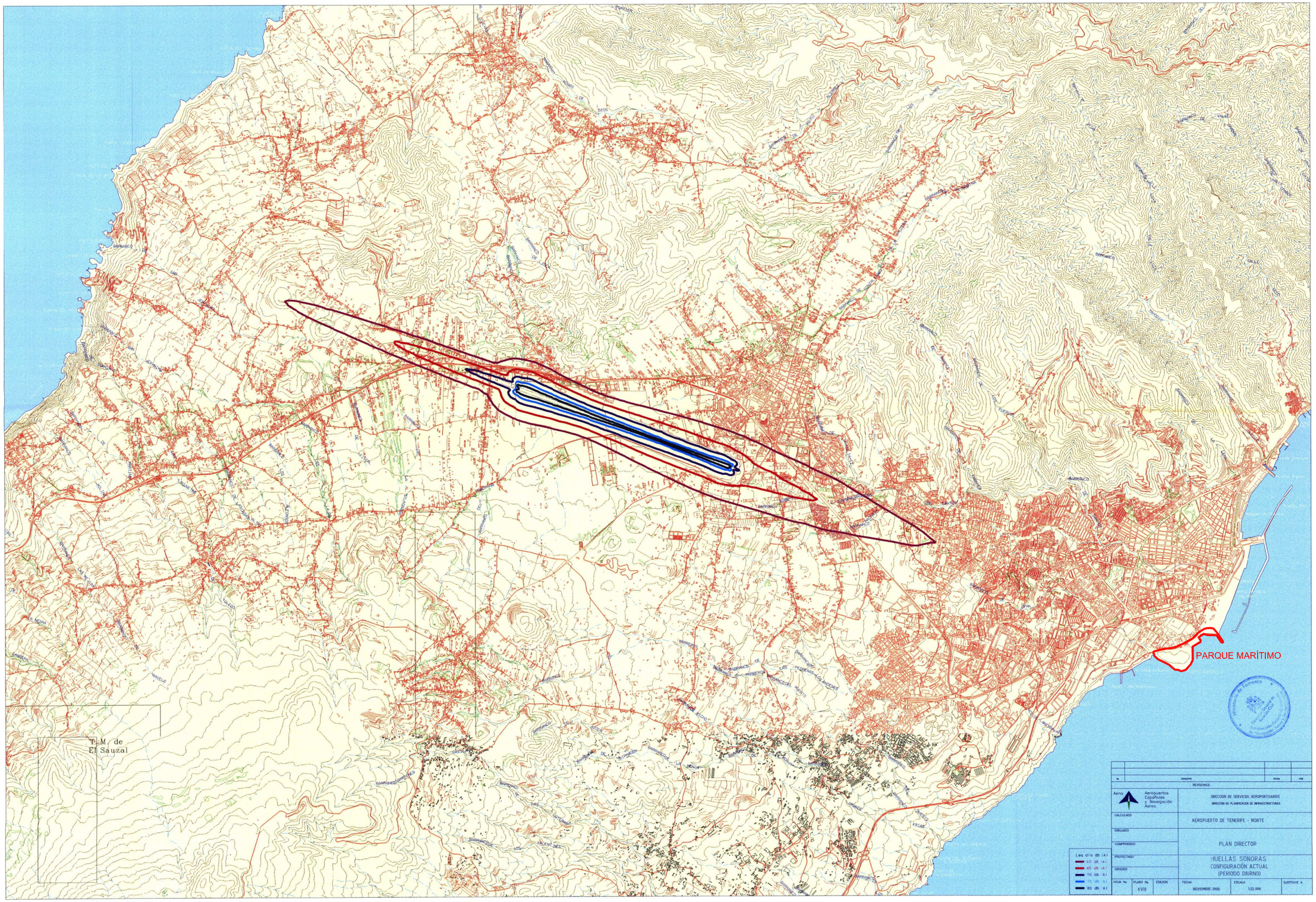
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

SERVID. AERONAUTICAS
DESARROLLO PREVISIBLE

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 6



PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

HUELLAS SONORAS
CONFIGURACIÓN ACTUAL

ESCALA: 1/500
FECHA: MARZO 2018

PLANO: DE ORDENACION 7

ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARITIMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

AUTOR	DNI	FECHA	EXPONEN	SOLICTUD	MODIFICACIÓN PUNTUAL	PROPUESTA DE CONTESTACIÓN	MODIFICACIONES POR SUSBSANACIÓN INFORME D .G .ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 25/02/2016
GUILLERMO BENCOMO RINMAN	51066523Z	6 DE NOVIEMBRE	HIDROFORCE TENERIFE S.L. EXPLOTA ACTUALMENTE SERVICIO DE LAVADO EN LA ZONA C DESDE HACE MAS DE 5 AÑOS	POSIBILIDAD DE UBICACIÓN SOBRE RASANTE DE LA ACTIVIDAD DESTINADA A SERVICIOS DE AUTOMÓVIL Y AUTOLAVADO EN LA ZONA C DE MANERA PERMANENTE	EN LA ZONA C PERMITE EL USO DE LA ACTIVIDAD SOBRE RASANTE PROVISIONALMENTE HASTA QUE SE CONSTRUYAN LOS NUEVOS APARCAMIENTOS BAJO RASANTE SE PERMITE DE MANERA PERMANENTE DICHA ACTIVIDAD EN LOS NUEVOS APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	**DESESTIMAR** EL USO PRINCIPAL EN LA ZONA C DE PLAZA NO ES COMPATIBLE CON EL USO PERMANENTE DE SERVICIOS DE AUTOMÓVIL Y AUTOLAVADO EXISTENTE SOBRE RASANTE	
GUILLERMO BENCOMO RINMAN	51066523Z	24 DE OCTUBRE	HIDROFORCE TENERIFE S.L. EXPLOTA ACTUALMENTE SERVICIO DE LAVADO EN LA ZONA C DESDE HACE MAS DE 5 AÑOS	POSIBILIDAD DE UBICACIÓN SOBRE RASANTE DE LA ACTIVIDAD DESTINADA A SERVICIOS DE AUTOMÓVIL Y AUTOLAVADO EN LA ZONA C DE MANERA PERMANENTE	EN LA ZONA C PERMITE EL USO DE LA ACTIVIDAD SOBRE RASANTE PROVISIONALMENTE HASTA QUE SE CONSTRUYAN LOS NUEVOS APARCAMIENTOS BAJO RASANTE SE PERMITE DE MANERA PERMANENTE DICHA ACTIVIDAD EN LOS NUEVOS APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	**DESESTIMAR** EL USO PRINCIPAL EN LA ZONA C DE PLAZA NO ES COMPATIBLE CON EL USO PERMANENTE DE SERVICIOS DE AUTOMÓVIL Y AUTOLAVADO EXISTENTE SOBRE RASANTE	
RUTH GORRIN SANTANA	78563804J	31 DE OCTUBRE	VECINA RESIDENTE FRENTE AL PARQUE MARITIMO DECLARA QUE NO COINCIDE LO APROBADO INICIALMENTE CON LO AFIRMADO POR EL ALCALDE, EL PM Y EL AYUNTAMIENTO SOBRE LOS USOS QUE SE PERMITEN, PORQUE DE SER ASI VA A PERJUDICAR SERIAMENTE EL DERECHO AL DESCANSO DE TODOS LOS VECINOS SEGÚN DICE LA MODIFICACIÓN PERMITE: EN PARTE DE LA ZONA B BAJO LA RASANTE ACTUAL Y CON FRENTE HACIA EL MAR PERMITE LOS USOS COMPATIBLES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS 3.3.6 LOCALES DE MÚSICA EN LA ZONA A2 PERMITE LOS USOS COMPATIBLES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS 3.3.2.1 TERRAZAS DE VERANO 3.3.2.2 INSTALACIONES DESMONTABLES DE FIESTAS, COMO EVENTOS PUNTUALES TODO EL AÑO 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS 3.3.6 LOCALES DE MÚSICA	EXCLUIR EL OCIO NOCTURNO EXTERIOR DE LAS ZONAS A2 Y B DEL ZONIFICADO DEL PARQUE MARITIMO, RESTRINGIÉNDOLO SÓLO A LA ZONA J DEL PASEO LITORAL DEL PALMETUM	SOLO PERMITE EN HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN EN ZONA B (SOLO EN ÁREA SEGÚN FICHA Y BAJO RASANTE) 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS (EXCEPTO TERRAZAS DE VERANO E INSTALACIONES DESMONTABLES DE FIESTA) 3.3.3 CAFETERIAS Y PEQUEÑOS RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES EN ZONA A2 3.3.1 BARES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS 3.3.2.2 INST. DESMONTABLES PARA EVENTOS PUNTUALES EN ZONA LIMITADA SEGÚN PLANO DE CARÁCTER CULTURAL,DEPORTIVO,PRESENTACIONES COMERCIALES Y TURÍSTICAS EN DETERMINADAS FECHAS Y SIN ALTERAR EL USO PRINCIPAL DE SOLÁRIUM 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑOS RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES	**DESESTIMAR** EN CONTRA DE LO QUE DICE ALEGACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL EN ZONA B Y A2 NO PERMITE 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS 3.3.6 LOCALES DE MÚSICA EL RESTO USOS COMPATIBLES EN ÁREAS ESPECIFICAS NO PERJUDICARA DESCANSO VECINOS HORARIOS Y VOLUMEN SONIDO SE REGULA POR ORDENANZAS MUNICIPALES Y LEYES ESPECIFICAS	AL REDUCIRSE EL ÁMBITO, LA ZONA B Y LA I QUEDAN FUERA DEL P.E. Y LAS ZONAS A1, A2, C, D, F Y H REDUCEN SU SUPERFICIE SE INCORPORAN AL ÁMBITO 4.4.6. AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL (AESG) SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL P.G.O.VIGENTE EL USO ES EL DE SISTEMA GENERAL - ESPACIO LIBRE - PLAZA LOS USOS ADMISIBLES Y COMPATIBLES VIENEN REGULADOS POR EL P.G.O. VIGENTE
FRANCISCO J. CABRERA AMADOR	43781096K	31 DE OCTUBRE	SANTA CRUZ PARK, S.L. ES TITULAR ARRENTATICIA DE DIFERENTES LOCALES EN LA CASCADA	ALBEGAR EN LOS LOCALES DE SU PROPIEDAD UNA ACADEMIA O CENTRO DE ENSEÑANZA DESTINADA A FORMACIÓN DE TALLERES DE COCINA HOSTELERÍA EN GENERAL ENSEÑANZA Y PERFECCIONAMIENTO PARA BAILE Y DANZA Y OTRO TIPO DE EXPRESIONES ARTÍSTICAS Y CULTURALES PRACTICAS CON INSTRUMENTOS MUSICALES ARTES MARCIALES	EN ZONA E DONDE ESTA LA CASCADA SE PERMITEN USOS COMPLEM. DENTRO DE HOSTELERIA/RESTAURACIÓN 3.3.1 BARES 3.3.3 CAFETERÍAS Y PEQUEÑO RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES 3.3.5 GRANDES RESTAURANTES 3.3.6.1 LOCALES DE MÚSICA 3.3.6.2 DISCOTECAS 3.3.6.3 BINGOS, CASINOS Y SALAS DE JUEGOS RECREATIVOS	**ESTIMAR** SE ENTIENDE QUE LOS USOS COMPLEMENTARIOS QUE SOLICITA ESTAN PERMITIDOS EN PARTE (LOCALES DE MÚSICA) EL RESTO DE LOS SOLICITADOS RELACIONADOS CON LA ENSEÑANZA (BAILE O DEPORTIVO) NO MODIFICAN LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS PARA ESTA ZONA	
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE **JOSE M. DE MIGUEL CARPINTERO**		5 DE NOVIEMBRE	EL ÁMBITO SE ENCUENTRA AFECTADO POR EXPEDIENTE DE DESLINDE DL-191-TF, APROBADO POR O.M. DE 12-12-2008 ENTIENDE QUE EN LOS PLANOS SE DIBUJA LA LÍNEA DE DP MARÍTIMO-TERRESTRE CON ALGUNAS IMPRECISIONES NO SE DIBUJA LA RIBERA DEL MAR DONDE NO ES COINCIDENTE CON LA LÍNEA DE DESLINDE LOS USOS PLANTEADOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTARÁN A LO DISPUESTO EN EL PLAN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PORTUARIOS DE S/C DE TENERIFE PARA LA UTILIZACIÓN DEL DP MARÍTIMO-TERRESTRE SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL TITULO II DE LA LEY DE COSTAS	EL EXPEDIENTE CORREGIDO, COMPLETO, DILIGECIADO Y PREVIAMENTE A SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SE REMITIRÁ DE NUEVO A DIRECCIÓN GENERAL PARA EMISIÓN INFORME SEGÚN ARTICULOS 112 A) Y 117.2 DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS MODIFICADA POR LEY 2/2013 DE 29 DE MAYO DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL ELABORADA CON LOS PLANOS PGOU VIGENTE Y REVISIÓN EN TRAMITACIÓN Y PUEP TAMBIEN EN TRAMITACIÓN RECOGIENDO DP MARÍTIMO-TERRESTRE INFORME DE LA AUTORIDAD PORTUARIA FAVORABLE EN EXPEDIENTE TRAMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL	**ESTIMAR EN PARTE** AUNQUE NO DICE QUE ESTE MAL EL DP MARÍTIMO-TERRESTRE SI HABLA DE IMPRECISIONES HAY INFORME FAVORABLE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA SE SOLICITARÁ ACLARACIÓN A LA SUBDIRECCIÓN G. SE REMITIRÁ EXPEDIENTE CORREGIDO, COMPLETO Y DILIGENCIADO PREVIA A LA APROBACIÓN DEF.	
FELIPE CAMPOS MIRANDA	42058079OR	6 DE NOVIEMBRE	**0**. NULIDAD DE PLENO DERECHO PORQUE ENTIENDE QUE FORMULACIÓN DE PLAN ESPECIAL NO CORRESPONDE A PARTICULARES NI AYUNTAMIENTO SINO A LA AUTORIDAD PORTUARIA **1**. SOLICITA QUE ZONAS A1, A2 Y ZONA K SE DESTINEN EXCLUSIVAMENTE AL OCIO DIURNO CIERRE HASTA 21 HORAS **2**. SOLICITA EN ZONA B NO SE PERMITA NINGUNA CONSTRUCCIÓN SOBRE RASANTE O DE ESCASA ENTIDAD QUE NO SUPONGA BARRERA FÍSICA, NI VISUAL CON LA CIUDAD Y EL MAR **3**. SOLICITA ELIMINAR PROPUESTA DE UBICACIÓN DEL TREN DEL SUR Y TODA ALUSIÓN AL PTEO DEL TREN DEL SUR EN TRÁMITE **4**. SOLICITA EN ZONA C SE PROHÍBAN INSTALACIONES IMPLANTADAS ACTUALMENTE DE MANERA ILEGAL AL PLAN VIGENTE SEGUIR REMITIENDO A ESTUDIO DE DETALLE MANTENER EXIGENCIA DE 500 PLAZAS DE APARCAMIENTO SOBRE RASANTE Y LOS 1.500 BAJO RASANTE NO PERMITIR CONSTRUCCIONES HASTA APROBAR E. DE DETALLE RESERVA DE SUELO FRENTE A PALMETUM PARA GUAGUAS **5**. SOLICITA EN ZONA F DELIMITAR SUBZONA AGUAS QUE CIRCUNDAN CASTILLO DE SAN JUAN-CASTILLO NEGRO NO COMPUTAR ESE ESPACIO COMO ESPACIO LIBRE **6**. SOLICITA EN ZONA G USO DE PASEO Y ESPARCIMIENTO SIN QUE SE UBIQUE BAR, RESTAURANTE, TERRAZA DE VERANO O CUALQUIER INSTALACIÓN O NEGOCIO **7**. SOLICITA EN ZONA H INSTALACIONES EXISTENTES COMPUTARSE EN EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN REMITIR A UN E. DE DETALLE VOLUMENES Y SENDERO NUEVOS **8**. SOLICITA EN ZONA J REMITIR A E. DE DETALLE NUEVA ORDENACIÓN CON ORDENANZA A LAS CUBIERTAS **9**. SOLICITA EN ZONA K SE EXCLUYA PARTE DE TALUD MONTAÑA PALMETUM Y SE INCLUYA EN ZONA J NO SE PERMITA NINGUNA CONSTRUCCIÓN NI SIQUIERA DE CARÁCTER PROVISIONAL **10**. SOLICITA ZONAS FUERA DE PUEP ORDENARSE CUMPLIENDO ART. 885 PARQUES DEPORTIVOS, CULTURALES Y RECREATIVOS DEL PGOU-AB EN VIGOR **11**. SOLICITA APORTAR NUEVOS PLANOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y RASANTES USOS Y TIPOLOGÍAS **12**. SOLICITA EN PLANO PLAN DE ETAPAS ZONAS PENDIENTES DE EJECUTAR INCLUIR TALUD ACCESO A ZONA K Y ZONA I ERROR EN ZONA I AL PONER 100% EJECUTADO **13**. SOLICITA INCLUIR EN MEMORIA FECHA DE PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR DEL DOCUMENTO QUE SE PRETENDE ALTERAR **14**. SOLICITA TRAMITACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS **15**. SOLICITA CORREGIR ZONOFICACIÓN PROPUESTA ZONAS A1 Y L PARA NO INVADIR ZONAS DE AGUA DEL PUEP GARANTIZANDO CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN SECTORIAL PUERTOS **16**. SOLICITA CON 2968 FIRMAS MODIFICAR MODELO PROPUESTO EN PISCINAS Y EN EMBARCADERO PISCINAS USO EXCLUSIVO Y SOLO OCIO DIURNO ENBARCADERO USO EXCLUSIVO PASEO Y ESPARCIMIENTO NO BAR, TERRAZAS, RESTAURANTE O NEGOCIO QUE LIMITE USO	ESTIMAR CONTENIDO EXPRESO DE ALEGACIONES ARCHIVAR MODIFICACIÓN PUNTUAL AL NO SER FORMULADA POR AUTORIDAD PORTUARIA ORDENAR MODIFICACIONES OPORTUNAS Y REPETIR TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA RESPUESTA RAZONADA Y MOTIVADA ALEGACIONES		**0. DESESTIMAR** AUTORIDAD PORTUARIA FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD PARQUE MARÍTIMO INFORME FAVORABLE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA EN TRAMITE MODIFICACIÓN PUNTUAL **1. DESESTIMAR** LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN RELACIÓN A LOS USOS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIOS NO REGULA LOS HORARIOS PERMITIDOS. SE REGULAN CON ORDENANZAS MUNICIPALES Y LEYES ESPECIFICAS **2. ESTIMADA EN PARTE** LOS USOS COMPLEMENTARIOS SOLO SE PERMITEN BAJO RASANTE USO PRINCIPAL EQUI. DEPOR. SE PERMITE SOLO SOBRE RASANTE EN 1 PLANTA (4M) Y EN UN 20% DE OCUPACIÓN MÁXIMA SE REMITE A UN ESTUDIO DE DETALLE UBICACIÓN Y FORMA DE LOS VOLUMENES PERMITIDOS PARA EVITAR BARRERA FÍSICA **3. DESESTIMAR** PROPUESTA CONSENSUADA CON METROPOLITANO DE TENERIFE IMPRESCINDIBLE PARA DESARROLLAR APARCAM. EN ZONAS B Y C IMPRESCINDIBLE PARA MANTENER TALUD ACTUAL PALMETUM GRAN IMPACTO AMBIENTAL SI SE MODIFICA TALUD ACTUAL PALMETUM SEGÚN TRAZADO ORIGINAL **4. ESTIMADA EN PARTE** LOS USOS EN LA ZONA C DE PLAZA NO SON COMPATIBLES CON EL USO PERMANENTE DE SERVICIOS DE AUTOMÓVIL Y AUTOLAVADO EXISTENTE SOBRE RASANTE POR LO QUE UNA VEZ APROBADO ESTE DOCUMENTO DEBERÁ INTEGRARSE AL APARCAMIENTO BAJO RASANTE COMO USO PRINCIPAL PERMITIDO CUANDO SE EJECUTEN LOS MISMOS Y LA PLAZA EL ACTUAL RESTAURANTE EN EXPLOTACIÓN SOBRE RASANTE SERÍA COMPATIBLE CON LOS NUEVOS USOS PERMITIDOS UNA VEZ APROBADO ESTE DOCUMENTO TAL Y COMO SE REFLEJAN EN LOS USOS COMPATIBLES 3.3.1 BARES 3.3.2. KIOSKOS Y TERRAZAS (EXCEPTO TERRAZAS VERANO Y INSTALACIONES DESMONTABLES DE FIESTAS) 3.3.3 CAFETERÍA Y PEQUEÑOS RESTAURANTES 3.3.4 RESTAURANTES NO SE STIMA NECESARIO ESTUDIO DE DETALLE **5. ESTIMAR** SE DELIMITARA SUBZONA AGUAS CIRCUNDAN CASTILLO DE S. JUAN **6. DESESTIMAR** YA EN LA OBRA ORIGINAL SE INCORPORABA INSTALACIÓN PARA BAR-CAFETERÍA (VER FOTOS) LOS USOS COMPLEMENTARIOS SE CONSIDERAN COMPATIBLES CON EL USO PRINCIPAL LA EDIFICABILIDAD SE INCORPORA BAJO ZONA A1 NO HABRÁ IMPACTI VISUAL INSTALACIONES **7. ESTIMAR EN PARTE** SE COMPUTARÁN ÚNICAMENTE EDIFICAB. Y OCUPACIÓN A LAS INST. EXISTENTES QUE SE CONSIDEREN EDIFICACIONES PERMANENTES SIN LA CAPACIDAD DE DESMONTARLAS POR SU CARACTER EFIMERO COMO EQUIPAMIENTO PALMETUM NO SE CONSIDERA NECESARIO E. DE DETALLE SE INCORPORARÁ PERFIL LONGITUDINAL DEL NUEVO SENDERO **8. DESESTIMAR** NO SE CONSIDERA NECESARIO REMITIR A E. DE DETALLE ORDENANZA CUBIERTAS **9. DESESTIMAR** SE ENTIENDE QUE ESA PARTE DEL TALUD DEBE ESTAR LIGADA A LA ORDENACIÓN DE LA ZONA K LOS USOS COMPLEMENTARIOS SE CONSIDERAN COMPATIBLES CON EL USO PRINCIPAL DE LA ZONA K Y NO DEBEN ELIMINARSE **10. DESESTIMAR** ESTAS ZONAS ESTAN DENTRO DEL ÁREA DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE Y VIENEN REGULADAS POR EL PROPIO P.E. SU ORDENACIÓN EN MODIFICACIÓN NO CONTRADICE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE, PLANEAMIENTO GENERAL EN REVISIÓN NI MODIFICACIÓN PUEP EN TRAMITACIÓN **11. ESTIMAR EN PARTE** YA SE APORTA EN LAS FICHAS DOCUMENTACIÓN DETALLADA SOBRE ALINEACIONES Y RASANTES CUANDO ES NECESARIO Y SOBRE USOS Y TIPOLOGÍAS SE PUEDE APORTAR PLANOS RESUMEN TODAS LAS FICHAS **12. ESTIMAR** SE INCLUIRA EN EL PLAN DE ETAPAS TALUD ACCESO A ZONA K Y ZONA I SE CORREGIRA ERROR EN ZONA I **13. ESTIMAR** SE INCLUIRA EN MEMORIA FECHA DE PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR DEL DOCUMENTO QUE SE PRETENDE ALTERAR **14. ESTIMADA** YA ESTÁ EN EXPOSICIÓN PÚBLICA INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL **15. ESTIMAR EN PARTE** YA PLANTEADA EN ALEGACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO HAY INFORME FAVORABLE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA SE SOLICITARÁ ACLARACIÓN A LA SUBDIRECCIÓN G. SE REMITIRÁ EXPEDIENTE CORREGIDO, COMPLETO Y DILIGENCIADO PREVIA A LA APROBACIÓN DEF. **16. DESESTIMAR** YA CONTESTADA EN ALEGACIONES ANTERIORES	AL REDUCIRSE EL ÁMBITO, LA ZONA B Y LA I QUEDAN FUERA DEL P.E. Y LAS ZONAS A1, A2, C, D, F Y H REDUCEN SU SUPERFICIE SE INCORPORAN AL ÁMBITO 4.4.6. AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL (AESG) SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL P.G.O.VIGENTE EL USO ES EL DE SISTEMA GENERAL - ESPACIO LIBRE - PLAZA LOS USOS ADMISIBLES Y COMPATIBLES VIENEN REGULADOS POR EL P.G.O. VIGENTE

Don Francisco Javier Cabrera Amador, mayor de edad, con domicilio a éstos efectos, en la calle Arcilla nº 2, Polígono Industrial Costa del Silencio, Arona C.P. 38630, con DNI nº 43.781.096-k, en nombre y representación en calidad de Administrador de la Entidad Mercantil **"Santa Cruz Park, S.L."**, de nacionalidad española, domiciliada en Santa Cruz de Tenerife, calle Bethencourt Alfonso 24-3ª, constituida en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Carlos Sánchez Marcos, el día 26 de enero de 1.995, bajo el número 229 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en el Tomo 1164, Folio 114, Hoja número TF-10.089, con C.I.F. número B-38372561, comparece en la información Pública de la Modificación Puntual Plan Especial "Parque Marítimo" de Santa Cruz de Tenerife y como mejor proceda en Derecho formula la siguiente

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
31 OCT 2013
ENTRADA 8052/13

Alegación

Santa Cruz Park, S.L. es titular arrendaticia, del inmueble sito Santa Cruz de Tenerife, en Avenida Constitución nº 9, Parque Marítimo Cesar Manrique, edificio "Las Cascadas", que incluye diferentes locales

Tal derecho arrendaticio le viene dado por contrato de arrendamiento suscrito con la mercantil "PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.", el 30 de noviembre de 1.999 por un periodo de quince años, prorrogado por cinco mas, es decir hasta el 30 de noviembre de 2.019.

En base a lo anterior ha venido desarrollando diferentes proyectos y actividades en el inmueble mencionado, todos vinculados a su uso principal de restaurante, ocio y discoteca.

Es intención del arrendatario continuar desarrollando el potencial del inmueble de acuerdo con la filosofía que inspiro su construcción, dentro de la normativa y ofreciendo las alternativas de calidad que necesita la ciudad y sirviendo de complemento no sólo al edificio sino la totalidad del Parque Marítimo como instalación que sirva al ocio y al espectáculo.

Por todo lo expuesto anteriormente **SOLICITO** que se amplíe el uso del edificio conteniendo además de los usos contemplados la posibilidad de albergar una **ACADEMIA o CENTRO de ENSEÑANZA destinada a impartir formación para talleres de cocina, hostelería en general y clases de enseñanza y perfeccionamiento para el baile, danza, y todo tipo expresiones artísticas y culturales, practicas con instrumentos musicales en incluso la practica de artes marciales.** Actividades estas perfectamente compatibles con los usos permitidos y complementarias a la oferta que creemos debe ofrecer el PARQUE MARITIMO en su conjunto.

Es de justicia

En Santa Cruz de Tenerife a 22 de octubre de 2013

Ayuntamiento de S/C de Tenerife
07162724156526311052
2013089802 GMC
26-10-2013 09:45 SCORE08

Ayuntamiento de S/C de Tenerife

07162724254202530145
2013089804 SMU
26-10-2013 10:13 REGGUIC

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
31 OCT 2013
ENTRADA 8043/13

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN TERI EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Dª. RUTH GORRÍN SANTANA, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle Paseo Fuente de Santa Cruz número 3, Edificio Ciudamar, piso 8-1, código postal 38003, con D.N.I. 78.563.804-J, actuando como vecina de este término municipal, mediante el presente escrito, comparezco en el **TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO**, cuya aprobación inicial ha tenido lugar por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de fecha 29 de julio de 2013 (BOP núm.112, de 26 de agosto de 2013), y dentro del plazo de dos meses otorgado al efecto, vengo a formular las siguientes

ALEGACIONES:

PRIMERA.- En primer lugar, y en cuanto a la legitimación para las presentes alegaciones, además de vecina residente en este municipio, resido como propietaria justo en frente del Parque Marítimo.

SEGUNDA.- Habiendo tenido conocimiento por el diario La Opinión de 31 de marzo de 2013, (**Se adjunta como doc.anexo nº1**) de las declaraciones del Sr. Alcalde de la Ciudad en las que se afirmaba que sería SÓLO la zona trasera del Palmetum la destinada a nueva zona de ocio, sobretodo, nocturno con terrazas de verano y restaurantes.

Se indicaba, además, en la citada noticia que en esa zona, el ruido no molestaría a los vecinos.

Continuaba la información que la Gerencia de Urbanismo trabajaba, como así era, en la modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.

Por último se indicaba que también se preveía la construcción de un parking de 3 plantas en el actual aparcamiento, dejando la superficie para dedicarla EXCLUSIVAMENTE a actividades deportivas.

TERCERA.- Mi sorpresa ha sido que en la modificación expuesta a información pública, no sólo aparece la zona "J" Paseo Litoral trasera del Palmetum, con usos compatibles de Terrazas de Verano, kioskos, bares, instalación de fiestas desmontables, cafeterías, locales de ocio y espectáculos, etc, tal y como se informaba por el Sr. Alcalde en la zona

REVISANDO EL DOCUMENTO, TAMBIÉN EL ACTUAL APARCAMIENTO (ZONA "B"), LA ZONA QUE EN PRINCIPIO IBA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO DEPORTIVO, TAL Y COMO RELATABA LA CITADA NOTICIA, AHORA PERMITE COMO USOS COMPATIBLES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS, 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS, 3.3.6 LOCALES DE MÚSICA.

HAY QUE INDICAR QUE ESTA ZONA "B" SE ENCUENTRA JUSTO DELANTE DE MI EDIFICIO, NO EXISTIENDO NINGUNA OTRA EDIFICACIÓN QUE SE INTERPONGA. EXISTEN TAMBIÉN OTROS EDIFICIOS EN FRENTE DE DICHA ZONA COMO LAS TORRES I Y II, Y EL EDIFICIO PARQUEMAR.

ADEMÁS, TAMBIÉN LA ZONA "A2" (ZONA DE PISCINA JUNTO A LA CASCADA), PERMITE TAMBIÉN COMO USOS COMPATIBLES 3.3.2 KIOSKOS Y TERRAZAS, INCLUYENDO 3.3.2.1. TERRAZAS DE VERANO Y 3.3.2.2. INSTALACIÓN DESMONTABLES DE FIESTAS, COMO EVENTOS PUNTUALES TODO EL AÑO, 3.3.6 LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS, 3.3.6 LOCALES DE MÚSICA.

POR TANTO, NO ES LA ZONA "J", TRASERA DEL PALMETUM, PROTEGIDA DE RUIDOS POR LA PROPIA MONTAÑA DEL PARQUE, LA ÚNICA PREVISTA PARA TERRAZAS DE VERANO, SINO QUE TAMBIÉN LA ZONA "A2" PREVÉ, ASIMISMO, TERRAZAS DE VERANO. ASÍ COMO QUE LA PROPIA ZONA "B" NO SE DEDICA EXCLUSIVAMENTE AL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, SINO PERMITE TAMBIÉN LOCALES DE OCIO Y ESPECTÁCULOS.

EN CONSECUENCIA NO COINCIDE LO APROBADO INICIALMENTE CON LO AFIRMADO POR EL ALCALDE, EL PARQUE MARÍTIMO, Y EL PROPIO AYUNTAMIENTO EN CUANTO A LOS USOS QUE SE PRETENDÍA DAR AL ESPACIO DEL PARQUE MARÍTIMO. Y ADEMÁS, DE SER ESO ASÍ, VA A PERJUDICAR SERIAMENTE EL DERECHO AL DESCANSO DE TODOS LOS VECINOS DE ESA ZONA.

CUARTA.- CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR, SE SOLICITA AL AYUNTAMIENTO QUE LIMITE EL OCIO NOCTURNO EXTERIOR EN EL PARQUE MARÍTIMO A LA ZONA "J" DEL PASEO LITORAL DEL PARQUE MARÍTIMO, POR LA MENOR INCIDENCIA DE RUIDO QUE TIENE DICHA ZONA PARA LOS VECINO LIMÍTROFES CON EL PARQUE MARÍTIMO, EXCLUYÉNDOLO DEL DOCUMENTO INICIAL EN LAS ZONAS "A2" Y "B".

TODO LO ANTERIOR, EN ORDEN A LA CONCICLIACIÓN DEL USO DEL ESPACIO PARA EL OCIO Y EL DERECHO AL DESCANSO DE LOS VECINOS DE LA ZONA.

A tenor de lo expuesto, **SOLICITA** que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y tenga por formuladas en consecuencia las presentes alegaciones a **la MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO; y, en su virtud, y previo los trámites legales proceda a EXCLUIR EL OCIO NOCTURNO EXTERIOR DE LAS ZONAS "A2" Y "B" DEL ZONIFICADO DEL PARQUE MARÍTIMO, RESTRINGIÉNDOLO SÓLO A LA ZONA PROPUESTA "J" DEL PASEO LITORAL DEL PALMETUM.**

Lo que se pide es de justicia, y así se solicita su reconocimiento.

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de octubre de 2013.

RUTH GORRÍN SANTANA

Doc. 1

Santa Cruz

La parte trasera del Palmetum será la nueva zona de boncho de la ciudad

El alcalde y los responsables del Marítimo acuerdan que el espacio que rodea al parque botánico acoja terrazas locales para el disfrute de los chicharreros

31.03.2013 | 01:41

La parte trasera del Palmetum será la nueva zona de boncho la ciud

ELOÍSA REVERÓN Lo han confirmado el alcalde de Santa Cruz, el nacionalista José Manuel Bermúdez, y la Sociedad pública Parque Marítimo. La parte trasera del Palmetum, donde se encontraba la antigua montaña de basura de la ciudad, se convertirá en la nueva zona de ocio, sobre todo nocturno, del municipio. Se podrán instalar en este espacio terrazas de verano y locales para el disfrute de los más jóvenes y para los que no lo son tanto. El Ayuntamiento chicharrero y el Parque Marítimo creen que esta es la mejor zona de la capital para desarrollar este tipo de actividad pues el ruido no molestará a los vecinos.

Para ello, la Gerencia de Urbanismo trabaja en la modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, que abarca todo el espacio comprendido entre el Auditorio y el Palmetum, con el objetivo de que no exista ningún obstáculo legal con respecto al nuevo uso que se le quiere dar a esta zona. Para el Consistorio chicharrero este es un lugar de la capital que no se ha sabido aprovechar hasta ahora, a pesar de sus "encantos" y características, y en el que existen todas las garantías de seguridad porque no hay problemas de gases procedentes del antiguo lazareto y de la montaña de basura que hoy se ha convertido en un parque botánico que cuenta con una de las mayores colecciones del mundo de palmeras.

Precisamente, en relación al Palmetum, cuyas obras finalizaron en agosto de 2011, tras 16 años desde que se iniciaron los primeros trabajos en esta montaña, el Ayuntamiento ha anunciado que el parque abrirá sus puertas en junio. Aquellos que quieran visitarlo tendrán que abonar una entrada, según informa el Marítimo, empresa pública que se encargará de sus gestión, ya que se contratarán a varios guías para que expliquen las características en varios idiomas de este nuevo espacio verde de la ciudad. El Consistorio explica que se ha tardado tanto en inaugurar el Palmetum porque los técnicos estaban buscando la fórmula más adecuada para sufragar su caro mantenimiento. En un principio, el área de Servicios Públicos, que dirige el nacionalista Dámaso Arteaga, intentó convertir el parque en una escuela taller con una subvención del Gobierno de Canarias, pero el Ejecutivo rechazó, hasta en dos ocasiones, la solicitud del Ayuntamiento.
Por lo tanto, finalmente la Corporación y el Parque Marítimo han optado por cobrar una tarifa para poder acceder al Pametum. Además, se instalarán quioscos para la venta de comida rápida, como perritos calientes y refrescos, que también generarán rentas para este parque. Y la parte trasera se aprovecha para la puesta en marcha de terrazas de verano y restaurantes, entre otros locales, convirtiéndose en que algunos denominan bonchódromo.

La modificación del Plan de Usos del Marítimo, que el Ayuntamiento presentará en breve, también incluye la construcción de un parking de tres plantas donde hoy aparcan los coches y la superficie se dedicará exclusivamente a actividades deportivas. Este proyecto también se contempla en el Plan Especial del Puerto, que se prevé que esté listo antes del verano.

DU AOM

A/A SR. CONSEJERO DIRECTOR DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
24 OCT 2013
ENTRADA 7851/13

ALEGACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL "PARQUE MARÍTIMO"

GUILLERMO BENCOMO RINMAN, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 51.066.523-Z, vecino de Santa Cruz de Tenerife, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil **HIDROFORCE TENERIFE S.L.**, con C.I.F. B-38875209, y domicilio social en la Avda. de la Constitución nº5, 38.001 Santa Cruz de Tenerife, titular de la actividad de autolavado de vehículos, sita en el Parque Marítimo de esta ciudad, en el período de información pública del Plan Especial del Parque Marítimo comparece, y dentro del plazo habilitado para formular alegaciones:

EXPONE:

Que examinados los documentos referentes a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual "Parque Marítimo", sometido a información pública, de acuerdo al Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006), constatamos que la ordenación propuesta en cuanto a usos permitidos, nada tiene que ver con los motivos expresados desde ese Ayuntamiento para justificar la tramitación de esta Modificación puntual del Planeamiento en vigor .

En efecto, figuran como motivos que justifican la redacción de este instrumento los siguientes:

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde ***con las instalaciones actualmente en explotación*** y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional.

- Despejar ambigüedades, contrarias a la seguridad jurídica y desglosar los usos que en el Plan Especial vigente no quedaban expresamente acotados para cada una de las zonas en las que se divide el ámbito del mismo, con el fin de mejorar la mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo ya que, en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de bañistas visitantes y el alto coste de mantenimiento, no permite su viabilidad económica

La actividad de la empresa Hidroforce Tenerife S.L., consistente en el servicio de lavado rápido de vehículos, se desarrolla en el ámbito del Parque Marítimo desde hace más de cinco años. Ya en su día, el Servicio de Edificación y Patrimonio del Ayuntamiento, mediante informe de fecha 11 de junio de 2006, informó favorablemente la compatibilidad del

uso proyectado de automóviles y autolavado, con el uso de aparcamiento previsto para la zona C del Plan Especial del Parque Marítimo, disponiendo la actividad de la licencia de instalación (de forma expresa) y la licencia de funcionamiento por silencio positivo. (auto de medidas cautelares, del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº1, de fecha 23 de julio de 2013). A la vista de los anteriores antecedentes, resulta que la imposibilidad actual de ubicar el servicio de autolavado en superficie, que proclama el nuevo Plan Especial, contradice los principios que proclama su exposición de motivos, careciendo de una justificación objetiva y razonable.

El funcionamiento de la empresa desde el año 2007 y el alto grado de aceptación de la clientela que usa nuestros servicios, demuestra que se trata de un uso en una ubicación adecuada y perfectamente compatible con la actividad de aparcamientos público que se desarrolla en el entorno y que da servicio al Parque Marítimo. Se adjunta listado con aproximadamente SEIS MIL QUINIENTAS FIRMAS, que avalan la presentación de esta alegación y que acreditan, por sí mismas, el alto grado de acogida, por parte de la ciudadanía, del servicio que presta Hidroforce Tenerife S.L., junto con el hecho de que, en todos los años durante los cuales se ha desarrollado la actividad, no ha habido ni una sola denuncia contra la empresa, por ruidos, molestias, falta de limpieza, etcétera; sino todo lo contrario, son miles los ciudadanos, de diferentes partes de la isla, las que acuden a nuestras instalaciones y usan nuestros servicios.

Ello no obstante, la Modificación Puntual del Plan Especial Parque Marítimo incluye los terrenos en los que se desarrolla nuestra actividad en la zona C, para la que se prevé un uso principal de Plaza como lugar de reunión y Aparcamiento, sobre rasante, estableciéndose, bajo rasante, Aparcamiento, Servicios del automóvil y Equipos Industriales.

Se establecen asimismo como usos compatibles sobre rasante, el terciario en las subcategorías de:

- Comercio.
- Comercio minorista en locales
- Pequeño comercio o comercio medio
- Oficinas
- Bares y quioscos.

Pudiendo ocupar todo ello un 20% de la superficie bajo rasante, hasta 2.500 m2 de superficie edificable con una altura máxima de una planta.

Por otro lado, aparece como observación en la ficha de zona que: *"el objeto de la división en zonas no es otro que el marcar ámbitos de usos homogéneos ".*

Si partimos de la base de que:

- El uso de aparcamientos en superficie ya existe.
- La actividad que desarrolla la empresa Hidroforce Tenerife S.L. en superficie, ya existe y es un uso homogéneo con el de aparcamientos.
- La modalidad de lavado de automóviles que se desarrolla en nuestra empresa es más asimilable a un uso terciario, que a un uso industrial.
- La pequeña superficie que ocupa nuestra actividad, sin contar con la superficie del aparcamiento, de apenas 400 m2 entra perfectamente dentro de los límites permitidos en el Plan especial.
- Esta Modificación puntual del Parque Marítimo, así como todos los instrumentos urbanísticos que se tramiten en este Ayuntamiento deben ser flexibles con los usos ya existentes y en lugar de plantear entelequias empresariales imaginativas, debe apostarse por lo que ya existe y se sabe de manera efectiva que funciona adecuadamente, pues no sólo está en juego la supervivencia del negocio, y del propio Parque Marítimo, sino el empleo y el pan de más de 17 familias.
- La actividad del lavado no tiene porque ir asociada a una degradación paisajística del entorno y prueba de ello son las instalaciones de este tipo que hay en numerosos lugares de Europa. El éxito del negocio va precisamente ligado a que los ciudadanos disfrutan del entorno al aire libre, mientras se presta el servicio de autolavado. El traslado del negocio al subsuelo, además de suponer una nueva inversión inasumible, supondría la muerte de un negocio, la pérdida de su principal valor (disfrute del entorno al aire libre), el cierre de

una empresa que ha funcionado correctamente, cuyo servicio es demandado y apreciado por la ciudadanía, siendo respetuoso con el medio ambiente. La actividad del autolavado resulta prácticamente inocua, y no causa ruidos o molestias al vecindario que vive en el entorno, pues el débil ruido de las mangueras de agua, queda totalmente mitigado por el intenso ruido de la vía rápida de acceso a la ciudad.

- El negocio de autolavado al aire libre, crea sinergias muy positivas con los demás negocios ubicados en el entorno, y prueba de ello es la importante colaboración mutua que se ha desarrollado, durante estos años, entre el autolavado City Wash y el negocio de comida rápida Mc Donald´s- . Dichas sinergias positivas, repercuten incluso, en el propio Parque Marítimo y en el nuevo Palmétum.
- El impacto en superficie de negocios comerciales y otros usos terciarios es prácticamente el mismo que genera nuestra actividad humana, tal cual está concebida, y, sin embargo, se consideran usos compatibles, sin ser homogéneos con el uso principal.

Por todo lo expuesto, procede, y

SOLICITO A V.I.:

Que sea considerada dentro de la ordenación propuesta en la Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo", la posibilidad de ubicación sobre rasante de la actividad destinada a servicios del automóvil y autolavado, de forma que:

- Se respete el uso en superficie que hoy existe, en la ubicación actual del autolavado City Wash, en el cual la empresa HIDROFORCE TENERIFE S.L. ha venido desarrollando su actividad.
- Se modifiquen los parámetros urbanísticos de manera que se pueda desarrollar la solución arquitectónica existente, sobre rasante.
- Se impongan, en su caso, de forma objetiva y motivada, las medidas correctoras que se consideren necesarias, tanto a nivel de accesibilidad o paisajísticas, para la correcta integración de la actividad en el entorno, a fin de que se pueda contribuir a mejorar el paisaje y el medio ambiente; apostando por la calidad de los servicios, el empleo, y el bien de todos.

HIDROFORCE TENERIFE S.L.
P.P. Guillermo Bencomo Rinman

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de octubre de 2013

Se adjuntan 159 páginas con 40 firmas originales cada una. Total 6.360 firmas.

Doc nº 1

8U5960750

02/2008

----------PODER GENERAL ----------

NÚMERO: MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO.(1.955) ----------

En Santa Cruz de Tenerife, a diecinueve de septiembre de dos mil ocho. ----------

Ante mí, **JUAN JOSÉ ESTEBAN BELTRÁN**, Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, con residencia en la ciudad de la fecha, ----------

----------C O M P A R E C E ----------

DON HELMUT-JOSÉ-ANTONIO KRUGER, mayor de edad, casado, empresario de automoción, de nacionalidad alemana, vecino de Valdetorres del Jarama (Madrid), con domicilio en Calle Granados, número 20, C.P.28.150; provisto de su Tarjeta de Régimen Comunitario, vigente, número X1526292-N. ----------

INTERVIENE: como Administrador Único, en nombre y representación de la compañía mercantil, **"HIDROFORCE TENERIFE, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL"**, de nacionalidad española, domiciliada en Avenida Constitución, número 5, Autolavado City

==========

Marítimo, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, C.P.38.003, constituída por tiempo indefinido en escritura autorizada por mí, [illegible] notarial, con fecha 29 de junio de 2.006, bajo el número 3.130 de protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia con la hoja TF-40.588, Folio 39, Tomo [illegible] Sección General, inscripción 1ª; y con [illegible]209. ----------

[illegible]mbrado para dicho cargo, por tiempo indefinido según resulta de escritura autorizada de [illegible], de participaciones y elevación a público, [illegible] al día 20 de agosto de 2.008, bajo el [illegible] de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo [illegible] Sección General, folio 41, Hoja TF-[illegible] inscripción 2ª. ----------

[illegible] conformidad con lo dispuesto en el artículo [illegible] de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativa y de Orden Social, HAGO [illegible] de copia autorizada de Compraventa de [illegible]mes y Elevación a Público, la cual me [illegible] exhibida, le juzgo, bajo mi responsabilidad suficientemente facultado para el presente

==========

02/2008

[illegible]gamiento como representante orgánico de la en-
[illegible]dad. ----------

Asevera la íntegra vigencia de su citado cargo [illegible]facultades, y que no ha experimentado variación [illegible]una las circunstancias identificativas reseña-[illegible] ni la capacidad jurídica de la entidad que re-[illegible]senta. ----------

Le identifico por medio de su reseñada Tarjeta [illegible] Régimen Comunitario, cuyo original me exhibe y [illegible]uzgo con capacidad legal necesaria para otorgar [illegible] presente escritura de **APODERAMIENTO** y, a tal [illegible] ----------

----------**DICE Y OTORGA** ----------

Que, según interviene, confiere **PODER GENERAL MERCANTIL** a favor de: **DON GUILLERMO BENCOMO RINMAN**, [illegible] de edad, soltero, empresario de automoción, [illegible] de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en [illegible] Ángel Guimerá, número 52, C.P.38.002, titular [illegible] D.N.I./N.I.F. número 51.066.523-Z; para que [illegible] nombre y representación de **"HIDROFORCE TENERIFE,**

SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", pueda ejercitar las

F A C U L T A D E S

1.- REPRESENTACIÓN: Representar a la Sociedad [illegible] clase de Entidades Públicas y Privadas, y [illegible] comparecer ante toda clase de [illegible] Tribunales de cualquier Jurisdicción, y [illegible] clase de Organismos Públicos, en [illegible] concepto, y en toda clase de juicios y [illegible]; interponer recursos, incluso de [illegible] revisión o nulidad, ratificar escritos y [illegible] las actuaciones, ya directamente o por [illegible] Abogados y Procuradores a los que podrán [illegible] los oportunos Poderes; y asistir con voz y [illegible] en las de suspensiones de pagos y quiebras.

[illegible] representar a la sociedad ante el Ministerio [illegible], Delegaciones y Subdelegaciones de [illegible] Oficinas liquidadoras o recaudadoras de [illegible] Impuesto y ante cualesquiera centros y [illegible] dependientes del expresado Ministerio, y [illegible] pueda percibir cuantos libramientos y [illegible] cantidades que por cualquier otro concepto [illegible] percibir a la sociedad; satisfacer [illegible] e impuestos; firmar declaraciones

02/2008

[illegible] instancias e interponer y seguir toda clase de recursos por todos los trámites; otorgar cartas de pago y firmar recibos. ----------

2.- **COMERCIALES:** Ejercer el comercio en nombre de la Sociedad, otorgar contratos de trabajo, de transporte y traspaso de locales de negocio; comprar y remitir géneros, envíos y giros. --------

Dirigir la Organización comercial de la Sociedad y sus negocios, nombrando y separando empleados y representantes. ----------

3.- **MERCANTILES Y BANCARIAS:** Disponer, seguir, abrir y cancelar cuentas corrientes y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de entidades de crédito y ahorro, Bancos, incluso el de España y demás Bancos, Institutos y Organismos oficiales, haciendo todo cuanto la legislación y la práctica bancaria permitan. ----------

Librar, endosar, aceptar, avalar, intervenir, descontar, protestar, negociar, cobrar y pagar letras de cambio, comerciales o financieras, y

a la orden. ----------

modificar y retirar depósitos y

metálico, en valores o en especie, en

establecimiento bancario o de crédito,

la Administración Central o Local,

excepción de la Caja General de Depósito

y del Banco de España, así como

caja de entidades estatales,

económicas. ----------

4.- DE **ADMINISTRACION:** Organizar los negocios

nombrar, separar o sustituir personal,

sueldos o retribuciones. ----------

dirigir la inversión de los fondos disponi-

bles a la gestión de los negocios y

la sociedad. ----------

toda clase de contratos necesarios

desenvolvimiento de la sociedad, en las

que en cada caso considere conveniente.

actas notariales de todas clases;

y contestar notificaciones y

solicitar la práctica de asientos

5.- DE **ARBITRAJE:** Someter las cuestiones en

interés la sociedad al juicio de

==========

[illegible]

[illegible]ros; otorgar transacciones, compromisos y [illegible]ncias. ----------

6.- **DE APODERAMIENTOS:** Conferir poderes, con [illegible]itud de facultades; sustituirlos total o [illegible]ialmente; revocar total o parcialmente los [illegible]eres conferidos; designar a la persona física [illegible] como representante de la sociedad ejercite las [illegible]ones propias del cargo de administrador en [illegible]as sociedades; otorgar poderes a letrados, [illegible]uradores de los tribunales, gestores adminis-[illegible]tivos, graduados sociales o particulares, [illegible] para los supuestos de recursos ex-[illegible]dinarios de revisión o casación ante el [illegible]ibunal Supremo o de amparo ante el Tribunal [illegible]stitucional. ----------

8.- **DE FORMALIZACION:** Otorgar toda clase de [illegible]umentos públicos y privados; retirar y cobrar [illegible]lquier cantidad o fondos de cualquier organismo [illegible]blico o privado, firmando al efecto cartas de [illegible], recibos, facturas y libramientos. ----------

==========

==========

[illegible] y otorga libremente, según actúa.

HAGO LAS RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES, en especial y expresamente la necesidad de inscribir el presente poder en el Registro Mercantil correspondiente. ----------

[illegible] y otorga el compareciente después [illegible] reservas y advertencias legales. ---

[illegible]IENTOS DE DATOS.- También advierto al [illegible] que sus datos personales serán incor[illegible] ficheros con el fin de realizar las [illegible]pias de la actividad notarial; dichos [illegible]tados y protegidos conforme a la le[illegible]igente; y el titular de los mismos podrá [illegible] derechos de acceso, rectificación, can[illegible]posición. ----------

----------O T O R G A M I E N T O ----------

1. Lectura: He permitido la lectura de esta [illegible] al señor compareciente. ----------

2. Consentimiento: Enterado, según dice, por [illegible] que ha practicado y por mis explicacio[illegible] consiente y se ratifica en su conte[illegible] ----------

3. Firma: Y la firma, junto conmigo el Nota[illegible] ----------

==========

8U5960746

02/2005

A U T O R I Z A C I Ó N

Y yo, el Notario, DOY FE del total contexto de este instrumento público, que queda extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie 8U, número 5.960.755 y los cuatro anteriores en orden correlativo.

Ante la firma del compareciente.-

Firmado: JUAN J. ESTEBAN BELTRAN.- Rubricado.

Sellado en tinta el sello de la Notaría.-

Doy fe: APLICACIÓN DE ARANCEL. DOCUMENTO SIN CUANTÍA.

ooo0ooo

ES COPIA FIEL DE SU MATRIZ, QUE BAJO EL NÚMERO DE PRINCIPIO INDICADO, OBRA EN MI PROTOCOLO GENERAL DE LA PRESENTE, DONDE DEJO NOTA DE ESTA SACA, Y A INSTANCIA DE **"HIDROFORCE TENERIFE, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL"**, LA EXPIDO EN CINCO FOLIOS DE PAPEL TIMBRADO, EXCLUSIVOS PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE 8U, NÚMERO 5.960.750 Y LOS CUATRO ANTERIORES EN ORDEN CORRELATIVO. SANTA CRUZ DE TENERIFE, EL MISMO DÍA DE SU OTORGAMIENTO. DOY FE.-

FE PUBLICA NOTARIAL

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CANARIAS

REGISTRO MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES I y II DE TENERIFE

Registro Mercantil de Tenerife

c/ Almirante Díaz Pimienta nº6, Edificio Estrella Polar - 38005 SANTA CRUZ DE TENERIFE

HIDROFORCE TENERIFE, SL

DOCUMENTO: 1/2011/8.690,0 **ASIENTO:** 64/6674 **DE FECHA:** 15/11/2011

Andrés Barettino Coloma, Registrador Mercantil de SANTA CRUZ TENERIFE 2 MERC., previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 2881 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 42

HOJA : TF-40588 **INSCRIP.**: 4

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C): **FACTURA:**

SANTA CRUZ DE TENERIFE , 23 de Noviembre de 2011

EL REGISTRADOR

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

GMU

MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 - 597 60 00

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYTO. SANTA CRUZ DE TENERIFE
12 NOV 2013
ENTRADA 8390/13

MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE
DIR. GRAL. DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR
SUB. GRAL. DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE
· 5 NOV 2013
SALIDA Nº 58111

8 - NOV 2013

FECHA:

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
Ayuntamiento de S/C de Tenerife

SU/REF:

NUESTRA/REF: PLA01/13/38/0005

07157714626573244225
2013094027 GMU
08-11-2013 13:01 CREYGAR

ASUNTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL "PARQUE MARÍTIMO". TÉRMINO MUNICIPAL DE **SANTA CRUZ DE TENERIFE** – ISLA DE TENERIFE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

Con fecha 29 de octubre de 2013, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Tenerife, el expediente arriba referenciado. Sobre el mismo se emite el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.1 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral.

La documentación, suscrita en enero de 2013 por "TAUC, S.L.", se presenta sin diligenciar, no constando el estado de tramitación en que se encuentra el expediente; y se compone de Memorias de Información y de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Anexos, y Planos.

Según se indica en la Memoria, el Plan Especial "Parque Marítimo" fue aprobado definitivamente el 21-04-1995. El ámbito de suelo urbano consolidado se destina exclusivamente a sistema general de dotaciones y equipamientos de carácter deportivo, cultural y recreativo. Dicho ámbito incluye gran parte de la zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, y se encuentra sometido al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, según O.M. de Fomento 2493/2006 de 13 de julio.

El 5-04-1995 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria acordó otorgar concesión administrativa a Parque Marítimo Santa Cruz, S.A. con una superficie aproximada de 205.584 m² para la instalación y explotación del Parque Marítimo. Posteriormente se resuelve ratificar la renuncia parcial a la concesión administrativa en lo que respecta al espacio designado con la letra D en el Plan Especial del Parque Marítimo para la construcción de un Auditorio, quedando reducida la concesión a 189.936 m².

El 21-09-2007, el Ayuntamiento aprobó definitivamente un Estudio de Detalle de las zonas B y C, para posibilitar la ubicación en la zona C de instalaciones deportivas y co-

merciales, además de las plazas de aparcamiento determinadas por el Plan Especial para esas zonas.

La Sentencia de 29-03-2011 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, anuló el Estudio de Detalle de las zonas B y C, hace necesaria la Modificación Puntual del Plan Especial para permitir reordenar las previsiones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife sobre aparcamientos y su ubicación en suelo urbano. Entre los objetivos de la Modificación Puntual destacan los siguientes:

- Ajustar la ordenación con los diferentes documentos de planeamiento (Plan General, Planes Territoriales), aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.
- Establecer los usos específicos concretos que complementen al uso principal establecido en el Plan Especial vigente.
- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional.
- Despejar ambigüedades contrarias a la seguridad jurídica e introducir nuevos usos complementarios de los usos principales de las diferentes zonas, con el fin de mejorar la mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo.
- Regularizar la situación urbanística del Plan Especial después de la sentencia que anula el Estudio de Detalle que había sido tramitado y aprobado.

Las obras ejecutadas que comprenden el Proyecto de Parque Marítimo redactado en diciembre de 1991, se dividen en cuatro: Parque Marítimo, Palmetum, Escollera, y Vía de enlace. A su vez el Parque Marítimo se divide en cinco zonas: A-zona del Castillo, B-zona de solariums y piscinas, C-restaurante de "La Cascada", D-aparcamiento, y E-solar dársena comercial.

El análisis y estudio de la documentación remitida y los datos obrantes en este Departamento, permiten hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra afectado por el expediente de deslinde DL-191-TF, aprobado por O.M. de 12-12-2008. En los Planos se dibuja la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre con algunas imprecisiones. No se dibuja la ribera del mar en aquellos tramos donde no es coincidente con la línea de deslinde. Estas deficiencias e imprecisiones deberán recogerse en los Planos con arreglo a los datos que, previa petición, facilitará el Servicio Provincial de Costas en Tenerife. Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

2. En el ámbito del Plan Especial incluye casi en su totalidad terrenos de dominio público marítimo-terrestre. En dicho ámbito existen las siguiente zonas:

   - A1- Piscinas y solariums.
   - A2- Piscina, solariums y espectáculos.
   - B- Equipamiento deportivo y aparcamiento.

- C- Plaza y aparcamiento.
- D- Auditorio, plaza y aparcamiento.
- E- Bar, restaurante y discoteca.
- F- Plaza y edificaciones singulares.
- G- Embarcadero.
- H- Parque-Palmetum.
- I- Accesos.
- J- Paso litoral.
- K- Playa.

Las zonas B e I se localizan fuera del dominio público marítimo-terrestre. Las zonas A1, A2, D y F, incluyen de forma parcial terrenos de dominio público marítimo-terrestre.

En cuanto a la zona E, con usos de bar, restaurante y discoteca, en el apartado 7.1 de las Normas Urbanísticas se indica expresamente que el uso hostelería/restauración no se encuentra vinculado a establecimiento alojativo, y se establecen las categorías de: bares, kioskos y terrazas, cafeterías, restaurantes, y locales de ocio y espectáculo (discotecas, casinos, salas de juego).

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que los usos planteados estarán a lo dispuesto en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios de Santa Cruz de Tenerife, y en todo caso, para la utilización del dominio público marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

3. En el documento se señala además que, dado que el Plan Especial "Parque Marítimo" incluye terrenos de la zona de servicio del puerto, una vez aprobada la presente Modificación Puntual, habría que ajustar por medición real de las diferentes zonas de dicho documento las superficies de la ficha del Área Funcional del Parque Marítimo que se integra en la Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, actualmente en tramitación.

En consecuencia, una vez sea tenido en cuenta lo indicado en los apartados 1 y 2 del presente escrito, el expediente corregido, completo, diligenciado, y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral."

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE PLANEAMIENTO

José Mª de Miguel Carpintero

DUAH

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Mº de Hacienda y Admones. Públicas
Registro General
Subdelegación del Gobierno en S/C
DE TENERIFE
ENTRADA
Nº de Registro: 70948 /RG 3234999
Fecha: 26/10/2013 12:11:00

ALEGACIONES AL EXPEDIENTE SOBRE EL MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO, aprobado inicialmente y sometido a Información Pública (BOP 112 – 26/08/2013).

D. FELIPE CAMPOS MIRANDA, Abogado, con DNI nº 420580790R, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Pi y Margall nº 1, 2º, de Santa Cruz de Tenerife (Teléfono: 922035623, Fax 922034821), actuando en interés de la Asociación de Vecino Nuevo Cabo Llanos y de los Usuarios de Piscinas del Parque Marítimo, comparezco, y como mejor proceda en Derecho,DIGO:

Que, por medio del presente escrito, vengo a interponer, en tiempo y forma, ALEGACIONES al expediente de Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo aprobado inicialmente y sometido a información pública, y ello en base a lo siguiente:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
06 NOV 2013
ENTRADA 8168 2013

Ayuntamiento de S/C de Tenerife
07157160124043426703
2013090624 GMU
29-10-2013 13:27 NALOMOL

ALEGACIONES

PRIMERO.- **NULIDAD DE PLENO DERECHO por cuanto que la formulación del presente Plan Especial, en lo que respecta a las zonas incluidas dentro de la zona de aguas y la zona de servicio del Puerto, no corresponde a los particulares, ni al Ayuntamiento, sino a la AUTORIDAD PORTUARIA.**

Preceptúa el Artículo 55 "*Iniciativa para formular la alteración de los instrumentos de ordenación*" del Reglamento de Procedimientos aprobado por Decreto 55/2006, que <<*1.* ***La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación territorial serán promovidas por las mismas Administraciones públicas competentes para la formulación.*** *La alteración de los Proyectos de Actuación Territorial y de las Calificaciones Territoriales de iniciativa privada, así*

como el planeamiento urbanístico de desarrollo podrá promoverse por los particulares. 2. Salvo en el caso de las Directrices, cualquier persona, individual o colectivamente, podrá solicitar la modificación puntual de los instrumentos de ordenación, acompañando a su propuesta los documentos escritos y cartográficos que estime conveniente para la mejor explicación y justificación de la iniciativa. De admitirse a trámite, la modificación puntual será ***impulsada de oficio con arreglo al procedimiento establecido, dándose cuenta al solicitante***>>.

Con respecto a cuál es la Administración pública competente para la formulación de los Planes Especiales dentro del ámbito de la zona de servicio del puerto, y cuál es la podría, en su caso, impulsar de oficio la documentación presentada por los particulares, conviene traer a colación lo expresado en la Memoria de Información del documento de Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, actualmente en trámite, donde se puede leer que <<*en relación a la concordancia del Plan Especial con otros planes urbanísticos y territoriales, es importante destacar que de acuerdo con el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con objeto de articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como Sistema General Portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un* ***Plan Especial, cuya formulación corresponde a la Autoridad Portuaria y su tramitación y aprobación al Ayuntamiento****, y que constituye el instrumento de planeamiento urbanístico destinado a abordar la ordenación integral de la zona de servicio en coordinación con las exigencias que puedan plantearse desde otras Administraciones o ámbitos externos a la actividad portuaria*>>.

Efectivamente, el Art. 56.2.a) del TR. Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por RDL 2/2011, de 5 de septiembre, inequívocamente,

que <<*La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial*>>, por lo que **es la AUTORIDAD PORTUARIA, y no el Ayuntamiento, ni los particulares, la Administración competente para formular el Plan Especial para ordenar *la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima.***

Sin embargo, y según se puede leer en el Anuncio publicado en el BOP nº 112, de 26 de agosto de 2013, <<*La Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2013, en relación con el expediente iniciado por D. Pedro Doblado Claverie, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de la entidad mercantil Parque Marítimo Santa Cruz, S.A., en solicitud de aprobación de la modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, redactado por Tauc, S.L., a los efectos de aprobación inicial, adoptó el siguiente acuerdo: "Primero.- **Aprobar inicialmente el documento de modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, promovido por la entidad mercantil Parque Marítimo Santa Cruz S.A. y redactado por Tauc S.L; Segundo.- Someter el expediente, junto con el informe de sostenibilidad ambiental, a información pública por plazo de dos meses***...>>; evidenciándose, rotundamente, la **NULIDAD del presente procedimiento en cuanto que la modificación del Plan Especial no ha sido formulada por la AUTORIDAD PORTUARIA sino por un particular: la entidad mercantil Parque Marítimo Santa Cruz S.A, representada por el Secretario D. Pedro Doblago Clavarie.**

SEGUNDO.- De conformidad con lo preceptuado en el Art. 56 y ss. del Reglamento de Procedimientos aprobado por Decreto 55/2006, **la tramitación de la presente modificación del Plan Especial del Parque Marítimo es NULA de pleno Derecho, dado que "*una vez expirado el plazo fijado para la revisión de un instrumento de ordenación no podrá iniciarse ningún procedimiento de modificación, salvo los motivados por ejecución de sentencia firme*"** (Art. 58.2.b).

No debemos obviar que <<*En estos momentos se está tramitando una Revisión de dicho Plan Especial que incluye un Área Funcional denominada*

"Parque Marítimo">>, como se puede leer en la pág. 10 de la Memoria, por lo que no podrá iniciarse, ni tramitarse, ningún procedimiento de modificación del Plan Especial del Parque Marítimo en cuanto que ha expirado el plazo fijado para la revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife; y, por tanto, no es posible el caso <<*de que este P.E. se aprobara definitivamente antes que la Revisión del Plan Especial del Parque Marítimo*>> como se afirma.

TERCERO.- En todo caso, y con respecto a la documentación expuesta al público, cabe puntualizar, asimismo, lo siguiente:

Primero.- Solicito que **la zona de piscinas (A1 y A2) y playa (Zona K) del Parque Marítimo de Santa Cruz de Tenerife se destine exclusivamente al ocio diurno, con todo tipo de actividades destinadas a los usuarios de esta zona, con hora de cierre a las 21 horas como máximo**, de acuerdo con la idea original de César Manrique; y además, solicito que **no se alteren los usos y actividades reglados en el Plan Especial del Parque Marítimo en vigor para estas zonas, y por tanto, que no se utilice la alteración del Planeamiento para dar cobertura a las "fiestas" y "negocios" como los que se han venido realizando, ilegalmente, en los últimos años, e incumpliendo el Planeamiento Urbanístico en vigor.**

Segundo.- Solicito que **en la zona de equipamiento deportivo y aparcamientos (Zona B) no se permita ninguna construcción sobre la rasante de la Avenida Marítima, o al menos, que ésta sea de tan escasa entidad que no suponga una barrera física, ni visual, en relación con la ciudad y el mar.**

Al respecto, entiende esta parte que, en el hipotético caso de permitirse <<*1 planta sobre rasante Avenida Marítima*>> de cuatro metros (4m) como se propone en las fichas, debiera acotarse la edificabilidad y corregirse el coeficiente de ocupación de dicha planta situada sobre la referida rasante, y definirse concretamente los usos a que podrán destinarse; cuyo volumen, a definir mediante Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle, debiera disponerse de tal forma que no genere una barrera física, ni visual, entre la ciudad y el mar.

Con respecto a la edificabilidad, y teniendo en cuenta los 6.000 m^2 de superficie edificable propuestos para esta zona, solicito que se aclare qué edificabilidad es la que se pretende permitir sobre la rasante de la Avenida Marítima, en dicha parcela de 15.971 m^2; y se aclare si los 16 metros de profundidad medidos desde la rasante del peatonal computan como edificabilidad en su totalidad o sólo aquella superficie que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible practicar un hueco al exterior de ochenta centímetros de altura.

Con respecto a la ocupación de esta zona, se entiende que el porcentaje del 20% (para las edificaciones propuestas sobre la rasante de la Avda. Marítima en zona de equipamiento deportivo) y del 100% (para las edificaciones propuestas según sección característica sobre la rasante del peatonal) es totalmente injustificado y vulnera, frontalmente, la ocupación máxima del 10% reglada en el Art. 8.8.5 del PGOU-AB en vigor.

Asimismo, entiende esta parte que **toda la ordenación de la Zona B debiera estar remitida a un Estudio de Detalle (y no sólo las edificaciones que se pretenden autorizar sobre la rasante de la Avda. Marítima),** a fin de ordenar sus volúmenes, alineaciones y rasantes.

Tercero.- Entiende esta parte que **deberá eliminarse del Plan Especial objeto de alegaciones la "*propuesta de ubicación del Tren del Sur*" y toda alusión al instrumento de ordenación PTEO del Tren del Sur en trámite y no vigente,** máxime cuando el presente Plan Especial no es el instrumento competente para la implantación del referido tren, ni para proponer alternativas en su ordenación; competencia que corresponde al PTEO de transporte público alternativo de tipo guiado del área metropolitana de Santa Cruz – La Laguna (Art. 3.3.3.8 PIOT) que a fecha de hoy no se ha iniciado; siendo significativo que, en la presente fecha, tampoco se ha aprobado, ni ha entrado en vigor, el PTEO del Transporte de la Isla

de Tenerife (instrumento de ordenación que es el que ha de establecer las estrategias a seguir para consolidar un sistema de transporte público eficaz).

Además, la "*propuesta de ubicación del Tren del Sur*" recogida en el presente Plan Especial, objeto de alegaciones, contradice frontalmente el trazado de la Alternativa seleccionada por el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur aprobado inicialmente el 28 de septiembre de 2012 (BOC 197 – 08/10/2012) y que tampoco ha entrado en vigor.

Cuarto.- Solicito que **en la Zona C (plaza y aparcamiento) se prohíban, expresamente, aquellas instalaciones, usos y actividades que se han implantado de manera ilegal y que son incompatibles con los que determina el vigente Plan Especial del Parque Marítimo; y que no se utilice, fraudulentamente, la alteración del Planeamiento para legalizar o dar cobertura a los mismos, con evidente desviación de poder.**

Asimismo, y con respecto a que <<*actualmente existe... un lavacoches que sobre rasante estaría prohibido*>> entiende esta parte que habrá de eliminarse el texto que dice que <<*por lo que deberá integrarse el aparcamiento bajo rasante como un uso principal cuando se ejecuten los mismos y la plaza*>>, en cuanto que el lavacoches (uso prohibido tanto en el Plan Especial vigente como en el que está en tramitación) debe eliminarse con la mayor celeridad posible y antes de que se ejecuten las obras de los aparcamientos y plaza propuesta para esta Zona B; **debiendo eliminarse la propuesta de mantener, transitoriamente, la ilegal instalación y actividad del lavacoches.**

Además, **NO es cierto lo que se alega en la Memoria de que <<*los usos autorizados por la Compañía se encuentran dentro de los admitidos por el Plan Especial*>>, refiriéndose al vigente Plan Especial del Parque Marítimo, pues en el Planeamiento vigente dichos usos y actividades están prohibidos; por lo que deberá corregirse.**

En otro orden, solicito que **esta Zona C se siga remitiendo a un Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle**, máxime cuando se reconoce, en la

Memoria, que "*Establece el Plan Especial vigente que para poder desarrollar la zona como Equipamiento Complementario habrá de realizarse previamente un Estudio de Detalle*" y el referido Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento ha sido declarado NULO por la Sentencia de 29 de marzo de 2011.

En relación con lo expuesto, no se entiende ajustada a derecho la presente alteración del PE del Parque Marítimo eliminando los parámetros y determinaciones vigentes en esta zona.

En lo que respecta a los aparcamientos, entiende esta parte que también **debe mantenerse la exigencia de exigir un mínimo de 500 plazas de aparcamiento en esta Zona C, tal y como determina el vigente Plan Especial.** Además, y con respecto a la propuesta de que "*bajo rasante deberá ubicarse como mínimo 1.500 plazas entre las zonas B y C*", **no debiera permitirse ninguna construcción en estas zonas hasta tanto se apruebe el referido Estudio de Detalle y quede garantizada la citada dotación de aparcamientos.**

Por otro lado, **entiende esta parte que deberá preverse una reserva de suelo, frente al acceso al Palmetum, para el correcto funcionamiento del Parque de Palmeras**; reserva de suelo que debiera permitir, como mínimo, el correcto giro de las guaguas en esta zona, *por considerarse necesario para el funcionamiento del citado Parque de Palmeras.*

Quinto.- Solicito, que **en la Zona F (Plaza y Edificaciones singulares) se delimite una subzona correspondiente al espacio de aguas que circunda el Castillo de San Juan – Castillo Negro, evitando computar y/o materializar este espacio afectado por las mareas, como "espacio libre"; garantizando el carácter aislado del referido castillo con gran valor arquitectónico e histórico (BIC).**

Sexto.- En relación con la **zona del embarcadero (Zona G), solicito que se mantenga este espacio como lugar de paseo y esparcimiento para toda la ciudadanía, tal y como recogía la idea original de César Manrique, y sin que se**

ubique ningún tipo de bar, restaurante, terraza de verano o cualquier otro tipo de instalación o negocio que limite el uso general del embarcadero.

En relación con lo expuesto, **tampoco se estima admisible que se permita ninguna superficie edificable en esta Zona G, ni que se utilice el Planeamiento para posibilitar la legalización de la referida "*ocupación ilegal bajo pretexto de su condición pública*", con absoluta desviación de poder.**

Séptimo.- En relación con la **Zona H "Parque Palmetum" entiende esta parte que las instalaciones ya existentes propias del parque botánico habrán de computarse en la superficie edificable y ocupación máxima que se proponga, distinguiéndose la edificabilidad y ocupación de las respectivas zonas y usos**; y garantizando que con ello no se superan los parámetros vigentes en todo el ámbito.

En otro orden, solicito que **esta Zona H se remita a un Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle**, a fin de ordenar los volúmenes, alineaciones y rasantes de los nuevos volúmenes que se propongan, y a fin de establecer las alineaciones y rasantes del "nuevo sendero que una la Zona C con la K (Playa) y la Zona J (Paseo Litoral)" al que se alude en las fichas.

Octavo.- Con respecto a la **Zona J (Paseo Litoral) solicito que la ordenación se remita a un Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle, y que en caso de permitirse instalaciones o construcciones en estas zonas se obligue a que las cubiertas de las mismas sean tratadas adecuadamente, preferiblemente ajardinadas o conformadas por láminas de aguas,** a fin de evitar un mayor impacto visual desde el Parque de Palmeras (Palmetum).

Noveno.- Solicito que **la parte de la Zona K (Playa) correspondiente al talud de la montaña del Palmetum se excluya de la zona de playa y se incluya en la Zona J (Paseo Litoral), conforme a la propuesta de la Ficha J/3.**

Tampoco se estima admisible que se permita ninguna construcción, ni siquiera con "carácter provisional", en la zona de Playa, ni que se utilice el Planeamiento para posibilitar la legalización de la referida "*ocupación ilegal bajo pretexto de su condición pública*", con absoluta desviación de poder.

Décimo.- **El PGOU-AB en vigor califica estos terrenos como Sistema General de Espacios Libres "Parque Recreativo (SGPR-1 Los Llanos)", por lo que todas las zonas del mismo que se encuentren fuera del ámbito del PUEP (Ej.: parte de las Zonas A1, A2, F, D y las Zonas B e I) deberán ordenarse garantizando el cumplimiento del Art. 8.8.5 "*Parques deportivos, culturales y recreativos*" y concordantes del vigente PGOU-AB s; de manera que las instalaciones se dispongan, preferentemente, al aire libre o en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque; y garantizando que las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representen, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y se acondicionen y ajardinen con los criterios señalados para los parques y los jardines en la Normativa del PGOU-AB en vigor.**

Décimo Primero.- Los planos de ordenación aportados lo son sólo de zonificación (plano 1) y de plan de etapas (plano 2); entendiéndose que **deberán aportarse planos relativos a las alineaciones y rasantes, usos y tipologías edificatorias, con la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial.**

Décimo Segundo.- **En el plano de ordenación referido al Plan de Etapas, donde se alude a las zonas pendientes de ejecutar en su totalidad, se echa en falta que se represente la zona del talud de acceso a la playa en la Zona K, así como las Zonas I (accesos) donde se posibilitan "aparcamientos bajo rasante". En otro orden, se detecta un error material en la Ficha I donde se afirma que el "*grado de ejecución*" de esta Zona I es <<*ejecutado el 100%*>> en cuanto que,**

actualmente, no se encuentran ejecutados los citados aparcamientos bajo rasante en las Zonas I. En línea con lo expuesto en los apartados anteriores, entiende esta parte que las Zonas B, C e I debieran remitirse a un mismo Instrumento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

Décimo Tercero.- Si bien en la Memoria se puede leer que <<*La zona está actualmente ordenada por el Plan Especial del Parque Marítimo que fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995. El 22 de Noviembre de 1996 el Ayuntamiento aprobó definitivamente una Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo promovida por la Gerencia Municipal de Urbanismo que alteró las zonas D y F con objeto de integrar el Proyecto de Auditorio aprobado por el Cabildo Insular de Tenerife en Mayo de 1.996*>>, **no consta alusión alguna a la "*fecha de publicación y entrada en vigor del documento que se pretende alterar*", requisito necesario que se deberá acreditar en la Memoria del Instrumento de Ordenación como exige el Art. 54.2 del Reglamento de Procedimientos en vigor**.

Décimo Cuarto.- Consultada la documentación publicada en la página web (http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/) aludida en el BOP nº 112 de 26 de agosto de 2012, se constata que **NO consta, entre la documentación expuesta al público, el Informe de Sostenibilidad Ambiental del referido Plan Especial; tampoco consta que se hayan valorado las preceptivas alternativas, ni siquiera la Alternativa cero,** y ello cuando el ordinal segundo del Acuerdo de 29 de julio de 2009 acordó <<*someter el expediente, junto con el informe de sostenibilidad ambiental, a información pública,...*>>, pero, sin embargo, **en la documentación expuesta al público se omite el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y por tanto no ha podido ser conocido por los ciudadanos.**

Décimo Quinto.- **Algunas de las distintas zonas propuestas en el presente Plan Especial (principalmente las Zonas A1 y L) se extralimitan de la Zona de Servicio terrestre del vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios (PUEP**

aprobado por Orden FOM-2493/2006) e invaden la Zona de Aguas; por lo que deberá corregirse la zonificación propuesta a fin de que no se invadan las zonas de aguas del PUEP, garantizando, en todo caso, el cumplimiento de la legislación sectorial en materia de puertos. Tampoco se estima admisible que se utilice el Planeamiento para posibilitar la legalización de la "*ocupación ilegal*" en la zona de aguas, con absoluta desviación de poder.

En relación con lo expuesto, decir, asimismo, que **dichas Zonas A1 y L se extralimitan del suelo clasificado y categorizado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) por el vigente PGOU-AB.**

En este punto, **no es cierto lo que se afirma en la Memoria de que "*estas modificaciones no implican... variación en los límites del Plan Especial*"**, puesto que la Zonificación del Plan Especial del "Parque Marítimo" vigente (Plano O.1 que se reproduce en el Plano de Información 2e) y la delimitación que establece el PGOU-AB no invade la zona de aguas del PUEP; por lo que **el presente Plan Especial no podrá interferir en las competencias de la Autoridad Portuaria, y, en todo caso, no podrá aprobarse hasta tanto sea modificado el PUEP.**

Décimo Sexto.- Junto con este escrito acompañamos, ***2968 firmas*** de vecinos de esta ciudad, contrarios al modelo propuesto *en relación con las piscinas y con la zona del embarcadero*, y que deseen que las piscinas se destinen exclusivamente a dicho uso y a un ocio exclusivamente diurno, tal y como recoge el Plan Especial Vigente, de acuerdo con la idea original de César Manrique, y que la zona del embarcadero se mantenga como lugar de paseo y esparcimiento para toda la ciudadanía, tal y como recogía el proyecto original de César Manrique, a salvo de cualquier bar, terraza, restaurante o negocio que limite el uso general del embarcadero.

En relación con este punto, en diversas reuniones celebradas (entre ellas una organizada por el propio Ayuntamiento) se constató una voluntad general contraria al modelo propuesto por el Ayuntamiento en este espacio público.

Además, todos los partidos de la oposición se han manifestado públicamente en el sentido de la mayoría de vecinos y ciudadanos, voluntad ésta que ha de ser respetada en democracia por nuestros representantes públicos.

En las próximas semanas seguiremos aportando firmas de ciudadanos contrarios a la idea de Parque Marítimo propuesto por este Ayuntamiento.

En su virtud,

SOLICITO que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, estime el contenido expresado en el cuerpo del mismo, y ordene el archivo de la presente modificación del Plan Especial del Parque Marítimo en cuanto que no ha sido formulada por la Autoridad Portuaria y en cuanto que *una vez expirado el plazo fijado para la revisión de un instrumento de ordenación no podrá iniciarse ningún procedimiento de modificación*; y para el caso en que se pudiera, ordene realizar las modificaciones oportunas y a repetir el trámite de información pública, en virtud de lo expuesto en el cuerpo de este escrito. SOLICITO, asimismo, una respuesta razonada y motivada a este escrito de alegaciones.

En Santa Cruz de Tenerife, a 25 de octubre de 2013.

Fdo. Felipe Campos Miranda.

Ayuntamiento de S/C de Tenerife

07157160212163460562
2013090505 GMU
29-10-2013 11 13 NALOMOL

Mº de Hacienda y Admones. Públicas
Registro General
Subdelegación del Gobierno en S/C
DE TENERIFE
ENTRADA
Nº de Registro: 70950 /RG 3235153
Fecha: 26/10/2013 13:14:00

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
06 NOV 2013
ENTRADA 8170/2013

ALEGACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL "PARQUE MARÍTIMO"

A/A SR. CONSEJERO DIRECTOR DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GUILLERMO BENCOMO RINMAN, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 51.066.523-Z, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio a efecto de notificaciones en la Avda. de la Constitución nº5, 38.001 Santa Cruz de Tenerife, en el período de información pública del Plan Especial del Parque Marítimo comparece, y dentro del plazo habilitado para formular alegaciones:

EXPONE:

Que examinados los documentos referentes a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual "Parque Marítimo", sometido a información pública, de acuerdo al Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006), constatamos que la ordenación propuesta en cuanto a usos permitidos, nada tiene que ver con los motivos expresados desde ese Ayuntamiento para justificar la tramitación de esta Modificación puntual del Planeamiento en vigor.

En efecto, figuran como motivos que justifican la redacción de este instrumento los siguientes:

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde ***con las instalaciones actualmente en explotación*** y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional.

- Despejar ambigüedades, contrarias a la seguridad jurídica y desglosar los usos que en el Plan Especial vigente no quedaban expresamente acotados para cada una de las zonas en las que se divide el ámbito del mismo, con el fin de mejorar la mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo ya que, en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de bañistas visitantes y el alto coste de mantenimiento, no permite su viabilidad económica

La actividad de la empresa Hidroforce Tenerife S.L., consistente en el servicio de lavado rápido de vehículos, se desarrolla en el ámbito del Parque Marítimo desde hace más de cinco años. Ya en su día, el Servicio de Edificación y Patrimonio del Ayuntamiento, mediante informe de fecha 11 de junio de 2006, informó favorablemente la compatibilidad del

uso proyectado de automóviles y autolavado, con el uso de aparcamiento previsto para la zona C del Plan Especial del Parque Marítimo, disponiendo la actividad de la licencia de instalación (de forma expresa) y la licencia de funcionamiento por silencio positivo. (auto de medidas cautelares, del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº1, de fecha 23 de julio de 2013). A la vista de los anteriores antecedentes, resulta que la imposibilidad actual de ubicar el servicio de autolavado en superficie, que proclama el nuevo Plan Especial, contradice los principios que proclama su exposición de motivos, careciendo de una justificación objetiva y razonable.

El funcionamiento de la empresa desde el año 2007 y el alto grado de aceptación de la clientela que usa nuestros servicios, demuestra que se trata de un uso en una ubicación adecuada y perfectamente compatible con la actividad de aparcamientos público que se desarrolla en el entorno y que da servicio al Parque Marítimo. Se adjunta listado con aproximadamente SETECIENTAS FIRMAS que avalan la presentación de esta alegación, que junto con las SEIS MIL TRESCIENTAS SESENTA Y UNA firmas ya presentadas por la propia empresa, hacen un total de casi SIETE MIL FIRMAS que acreditan, por sí mismas, el alto grado de acogida, por parte de la ciudadanía, del servicio que presta Hidroforce Tenerife S.L., junto con el hecho de que, en todos los años durante los cuales se ha desarrollado la actividad, no ha habido ni una sola denuncia contra la empresa, por ruidos, molestias, falta de limpieza, etcétera; sino todo lo contrario,

son miles los ciudadanos, de diferentes partes de la isla, las que acuden a nuestras instalaciones y usan nuestros servicios.

Además se adjuntan varios centenares de firmas más recogidas a través de la página web, www.change.org

Ello no obstante, la Modificación Puntual del Plan Especial Parque Marítimo incluye los terrenos en los que se desarrolla dicha actividad en la zona C, para la que se prevé un uso principal de Plaza como lugar de reunión y Aparcamiento, sobre rasante, estableciéndose, bajo rasante, Aparcamiento, Servicios del automóvil y Equipos Industriales.

Se establecen asimismo como usos compatibles sobre rasante, el terciario en las subcategorías de:

- Comercio.
- Comercio minorista en locales
- Pequeño comercio o comercio medio
- Oficinas
- Bares y quioscos.

Pudiendo ocupar todo ello un 20% de la superficie bajo rasante, hasta 2.500 m2 de superficie edificable con una altura máxima de una planta.

Por otro lado, aparece como observación en la ficha de zona que: *"el objeto de la división en zonas no es otro que el marcar ámbitos de usos homogéneos ".*

Si partimos de la base de que:

- El uso de aparcamientos en superficie ya existe.
- La actividad que desarrolla la empresa Hidroforce Tenerife S.L. en superficie, ya existe y es un uso homogéneo con el de aparcamientos.
- La modalidad de lavado de automóviles que se desarrolla en nuestra empresa es más asemejable a un uso terciario, que a un uso industrial.
- La pequeña superficie que ocupa nuestra actividad, de apenas 400 m2, sin contar la zona de aparcamiento, entra perfectamente dentro de los límites permitidos en el Plan especial.
- Esta Modificación puntual del Parque Marítimo, así como todos los instrumentos urbanísticos que se tramiten en este Ayuntamiento deben ser flexibles con los usos ya existentes y en lugar de plantear entelequias empresariales imaginativas, debe apostarse por lo que ya existe y se sabe de manera efectiva que funciona adecuadamente, pues no sólo está en juego la supervivencia del negocio, y del propio Parque Marítimo, sino el empleo y el pan de más de 17 familias.
- La actividad del lavado no tiene porque ir asociada a una degradación paisajística del entorno y prueba de ello son las instalaciones de este tipo que hay en numerosos lugares de España y de Europa. El éxito del negocio va precisamente ligado a que los ciudadanos disfrutan del entorno al aire libre, mientras se presta el servicio de autolavado. El traslado del negocio al subsuelo, además de suponer una nueva inversión inasumible, supondría la muerte de un negocio, la pérdida de

su principal valor (disfrute del entorno al aire libre), el cierre de una empresa que ha funcionado correctamente, cuyo servicio es demandado y apreciado por la ciudadanía, siendo respetuoso con el medio ambiente. La actividad del autolavado resulta prácticamente inocua, y no causa ruidos o molestias al vecindario que vive en el entorno, pues el débil ruido de las mangueras de agua, queda totalmente mitigado por el intenso ruido de la vía rápida de acceso a la ciudad.

- El negocio de autolavado al aire libre, crea sinergias muy positivas con los demás negocios ubicados en el entorno, y prueba de ello es la importante colaboración mutua que se ha desarrollado, durante estos años, entre el autolavado City Wash y el negocio de comida rápida Mc Donald´s- . Dichas sinergias positivas, repercuten incluso, en el propio Parque Marítimo y en el nuevo Palmétum.
- El impacto en superficie de negocios comerciales y otros usos terciarios es prácticamente el mismo que genera nuestra actividad humana, tal cual está concebida, y, sin embargo, se consideran usos compatibles, sin ser homogéneos con el uso principal.

Por todo lo expuesto, procede, y

SOLICITO A V.I.:

Que sea considerada dentro de la ordenación propuesta en la Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo", la posibilidad de ubicación sobre rasante de la actividad destinada a servicios del automóvil y autolavado, de forma que:

- Se respete el uso en superficie que hoy existe, en la ubicación actual del autolavado City Wash, en el cual la empresa HIDROFORCE TENERIFE S.L. ha venido desarrollando su actividad.
- Se modifiquen los parámetros urbanísticos de manera que se pueda desarrollar la solución arquitectónica existente, sobre rasante.
- Se impongan, en su caso, de forma objetiva y motivada, las medidas correctoras que se consideren necesarias, tanto a nivel de accesibilidad o paisajísticas, para la correcta integración de la actividad en el entorno, a fin de que se pueda contribuir a mejorar el paisaje y el medio ambiente; apostando por la calidad de los servicios, el empleo, y el bien de todos.

GUILLERMO BENCOMO RINMAN

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de octubre de 2013

1656 *ANUNCIO de 22 de mayo de 1995, de la Viceconsejería para las Administraciones Públicas, relativo a notificación de Providencia y Pliego de Cargos en el expediente sancionador incoado a D. Andrés Acosta Castañeda, titular de la empresa operadora nº 71, por infracción a la normativa sobre el juego.- Expte. nº 53/95.*

Habiendo sido intentada la notificación de la Providencia y Pliego de Cargos en el domicilio que figura en el expediente sancionador nº 53/95, incoado por la Viceconsejería para las Administraciones Públicas a D. Andrés Acosta Castañeda, titular de la empresa operadora nº 71, por infracción a la normativa sobre el juego, sin que haya sido recibida por el interesado de conformidad con lo establecido en el artº. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a su publicación.

PROVIDENCIA

Vista el acta de los funcionarios de la Inspección del Juego, de fecha 19 de abril de 1995, levantada en el establecimiento Bar Celta, sito en Santa Cruz de Tenerife, La Salud, calle Mencey Bencomo, y deduciéndose de la misma posibles infracciones a la normativa sobre el juego, iníciese expediente sancionador al titular de la empresa operadora nº 71, D. Andrés Acosta Castañeda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y siguientes del Decreto 93/1988, de 31 de mayo, nombrando Instructora del expediente a Dña. Aurora La Serna Ramos de la Viceconsejería para las Administraciones Públicas de la Consejería de Presidencia y Turismo.

PLIEGO DE CARGOS

Haberse comprobado que en el establecimiento Bar Celta, sito en Santa Cruz de Tenerife, La Salud, calle Mencey Bencomo, 54, se encuentra instalada y en funcionamiento la máquina recreativa del tipo "B", TF-B-8.572, que, al momento de la inspección, carece del distintivo correspondiente al pago de la Tasa Fiscal de Juego del primer trimestre de 1995. Solamente lleva incorporada una fotocopia de un justificante, reducida e ilegible, de haberla pagado.

Lo que supone infracción al artº. 31.1.d) del Decreto 93/1988, de 31 de mayo (B.O.C. nº 83, de 1.7.88).

Sancionándose como disponen los artículos 38 y siguientes del citado Decreto y artículos 22 y siguientes de la Ley 6/1985, de 30 de diciembre (B.O.C. nº 158, de 31.12.85).

De acuerdo con lo establecido en el artº. 43.1.2.b) del citado Decreto 93/1988, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar de la Comunidad Autónoma de Canarias, se le concede un plazo de ocho días hábiles, a contar del siguiente al de la publicación del presente anuncio, para que presente en su descargo las alegaciones que tuviera por conveniente a la defensa de su derecho.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de mayo de 1995.- La Viceconsejera para las Administraciones Públicas, Ana María Oramas González-Moro.

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

1657 *ANUNCIO de 2 de mayo de 1995, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del Parque Marítimo.*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de abril de 1995, acordó adoptar el siguiente acuerdo:

43.- Expediente relativo al Plan Especial de Reforma Interior del Parque Marítimo, a los efectos de aprobación definitiva.

Visto el expediente iniciado relativo a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del Parque Marítimo, promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo y redactado por el Arquitecto D. Jorge Coderch Figueroa. Resultando que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 17 de febrero de 1995, acordó aprobar provisionalmente el Proyecto del Plan Especial de Parque Marítimo, en los mismos términos y con sujeción a idénticas condiciones que en el acuerdo de aprobación inicial, además de que el expediente siguiese el trámite legalmente establecido y fuera sometido a informe no vinculante de la Consejería de Política Territorial. Resultando que, con fecha 6 de marzo de 1995, se dio traslado a la Consejería de Política Territorial de copia del Proyecto y del expediente administrativo debidamente diligenciado, a efectos de la evacuación de informe no vinculante. Resultando que transcurrido el plazo de un mes sin que se hubiere evacuado el mismo se entenderá favorable por silencio administrativo positivo. Considerando que el artículo 116.c) del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que si el Plan Especial hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, se someterá a informe no vinculante de la Comunidad Autónoma, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo por el citado órgano. Considerando que el artículo 118.3.c) del citado Real Decreto-Legislativo previene que la competencia

para aprobar definitivamente los Planes Especiales que desarrollen y se ajusten a las determinaciones del Plan General y se refieran a capitales de provincia o ciudades de más de 50.000 habitantes, corresponde a los Ayuntamientos respectivos. Considerando que el artículo 124 del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, previene que los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento se publicarán en el Boletín Oficial correspondiente. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, previo dictamen del Consejo de Dirección y de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, acordó: 1) Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Parque Marítimo. 2) Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias. 3) Remitir a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial un ejemplar de este Plan Especial.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses, desde la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 2 de mayo de 1995.- El Secretario Delegado, Eduardo Silgo Villegas.

BOLETÍN OFICIAL DE CANARIAS

Franqueo Concertado 38/22

POR AVIÓN

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.

Año XIII Lunes, 19 de Junio de 1995 Número 76

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales

AUTOR:
MARÍA J. VALENCIANO ACUÑA

Tlf / Fax Tenerife: 928-243-763
Tlf / Fax Gran Canaria: 922-290-918
Movil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL PARQUE MARÍTIMO

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL

"MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO"

Elaborado por:

evalúa soluciones ambientales

Junio 2014

- ÍNDICE-

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES 3

2.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DEL PLAN 5

2.1.- Procedimiento de evaluación ambiental estratégica..... 5
2.2.- Proceso de celebración de consultas y participación ciudadana..... 6

3.- ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y SU CALIDAD..... 8

4.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y SU TOMA EN CONSIDERACIÓN POR EL PLAN 9

4.1.- Informes recibidos con consideraciones ambientales, y como se han tenido en cuenta. 9
4.2.- Alegaciones recibidas con consideraciones ambientales y cómo se han tenido en cuenta 23

5.- PREVISIÓN DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS 24

6.- DETERMINACIONES A INCLUIR EN LA PROPUESTA DEL PLAN..... 37

7.- CONCLUSIÓN FINAL 51

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL

"MODIFICACIÓN PUINTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PARQUE MARÍTIMO"

1.- ANTECEDENTES

La presente Propuesta de Memoria Ambiental corresponde a la " **Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo**", tiene por objeto continuar la tramitación ambiental correspondiente a dicho Plan dentro del marco de aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Memoria Ambiental tiene carácter preceptivo y vinculante, y se ha redactado al amparo del contenido de las siguientes disposiciones legales:

- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley Estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (B.O.E. nº 102, de 29 de abril de 2006).
- Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC 2007/034, de jueves 15 de febrero), por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC 2006/104, de miércoles 31 de mayo)

La Memoria Ambiental viene recogida en los artículos 2i y 12 de la Ley 9/2006 de la siguiente manera:

2i)...La Memoria Ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el art.2 de la mencionada Ley 9/2006, es definida como el "documento que valora la integración de los aspectos ambientales realizada durante el proceso de evaluación, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad, el resultado de las consultas y cómo éstas se han tomado en consideración, además de la previsión sobre los impactos significativos de la aplicación del plano o programa y establece las determinaciones finales".

12) ….Finalizada la fase de consultas, se elaborará una memoria ambiental con el objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y como se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.

La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.

La memoria ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Será realizada en el ámbito de la Administración General del Estado, de acuerdo con lo

> *establecido en el artículo 22 y, en el ámbito de las Comunidades Autónomas, por el órgano u órganos que éstas determinen, y, en todo caso, con el acuerdo del órgano ambiental.*

Por otro lado, el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, incluyó el procedimiento de evaluación ambiental de planes propugnado por la directiva europea y la normativa estatal. Dicho procedimiento ha sido modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, quedando con la siguiente redacción en su Artículo 27.1.c:

> *Agotados los plazos de participación o de información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor la propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Este órgano, en el plazo máximo de dos meses, emitirá acuerdo, con las modificaciones que estime oportunas sobre las propuestas del promotor, en su caso. Cuando este órgano intervenga, además, en virtud de sus competencias territoriales o urbanísticas, se emitirá igualmente un único acuerdo de carácter integrador que constará de dos apartados. El primero, referido a la Memoria Ambiental y el segundo contendrá informe preceptivo y no vinculante sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas. El transcurso del plazo de dos meses sin notificar acuerdo, salvo que el previsto para emitir informe sea mayor, en cuyo caso se estará a dicho plazo, supondrá la aceptación de la modificación de la Memoria Ambiental en los mismos términos en que resultó propuesta.*

A diferencia del Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuyo contenido viene definido por el correspondiente Documento de Referencia -*Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo*-, sobre la propuesta de Memoria Ambiental no existe una referencia detallada del contenido a abordar y el modo de afrontar su redacción, habiendo sido los contenidos a los que el presente documento se ha ajustado para su desarrollo los aspectos exigidos en el artículo 12 de la mencionada Ley, cuyo enunciado es el siguiente:

- Análisis del proceso de evaluación del Plan.
- Valoración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad.
- Análisis del resultado de las consultas realizadas y de cómo han sido tomadas en consideración.
- Análisis de la previsión de los impactos significativos derivados de la aplicación del Plan.
- Determinaciones finales que deben ser incorporarse a la propuesta de Plan.

La Presente Memoria Ambiental ha sido elaborado por la empresa **EVALÚA Soluciones Ambientales, S.L.**, con la participación de los siguientes técnicos:

- Mª José Valenciano Acuña: Geóloga.
- Rosendo J. López López: Biólogo-Ecólogo
- Juan José Ubach Suárez: Biólogo.
- Benito Fernando García Henríquez: Geólogo
- Marcos D. Báez González: Geógrafo
- Mª Luz Sosa Ortega: Geóloga.
- Narciso Alexis Rodríguez Florido: Delineante.

2.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DEL PLAN

2.1.- PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 7 de la ley 9/2006 regula las etapas del proceso de evaluación ambiental de un plan, siendo la última de ellas la redacción y posterior aprobación por parte de la COTMAC de la Memoria Ambiental.

A los efectos de valorar el modo en que se ha integrado la tramitación del instrumento de planeamiento analizado y el procedimiento evaluador, se expone a continuación una síntesis de los hitos que han marcado la tramitación:

Trámites realizados por el Ayuntamiento:

- El 6 de febrero de 2013, tiene entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento el documento de Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.
- El 15 de marzo de 2013, se emite el informe técnico correspondiente por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el 2 de abril de 2013 el informe jurídico, en el que se propone desestimar la aprobación inicial de la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo.
- El 12 de julio de 2013, tiene entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento un nuevo documento de la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, en el que se recogen las observaciones realizadas por la Gerencia de Urbanismo en los informes anteriores.
- El 15 y 17 de julio de 2013, la Dirección Técnica y Dirección Jurídica de la Gerencia Municipal de Urbanismo respectivamente informan favorablemente el nuevo documento.
- En sesión extraordinaria celebrada el 29 de julio de 2013, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, acordó aprobar inicialmente el documento de Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, así como someterlo, junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, a información pública por un plazo de dos meses.
- El 17 de septiembre de 2013 la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, solicita la emisión de informes a las administraciones públicas.
- Mediante Resolución de 15 de noviembre de 2013, el Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, acordó someter nuevamente a información pública la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo junto con el Informe de Sostenibilidad por un plazo de dos meses.

Trámites realizados por la Autoridad Portuaria:

- El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, en sesión celebrada el 11 de julio de 2013, acordó tener por formulada en lo que se refiere única y exclusivamente al ámbito incluido en la zona de servicio portuaria, la modificación del Plan Especial del Parque Marítimo versión julio 2013.

Trámites realizados por el Ayuntamiento:

- El 4 de octubre de 2013, el Director General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, vuelve a solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, la remisión del documento de Modificación o la solicitud de su exclusión así como el expediente administrativo tramitado hasta el momento.
- El 31 de octubre de 2013, el Director General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, vuelve a solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo del

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife la remisión del contenido ambiental del documento de Modificación o la solicitud de su exclusión.

- El 14 de noviembre de 2013, el Director General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, dicta Resolución nº 241 por la que se requiere a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a fin de que subsane determinadas deficiencias advertidas en la documentación requerida, el 4 y 31 de octubre de 2013.
- El 22 de noviembre de 2013, el Director General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, dicta Resolución 256, por la que se rectifica la parte dispositiva de la Resolución de 14 de noviembre de 2013, eliminando la referencia al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal y se requiere a la Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a fin de que subsane determinadas deficiencias advertidas en la documentación solicitada el 4 y 31 de octubre de 2013.
- El 28 de enero tiene entrada en las dependencias de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, la documentación requerida.

Informes a la aprobación inicial.

- La dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, emite el 29 de octubre de 2013, informe de Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo, en el que se indica que deben tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en al apartado 1 y 2 del mismo.
- En noviembre de 2013, la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomente emite informe favorable condicionado a que el documento de la Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo, recoja en sus planos las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte y se incluya en la normativa de manera expresa un párrafo contenido en dicho informe.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, recibido el 28 de marzo de 2014, con registro de entrada 2263/14.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Por todo lo expuesto, queda probado que la tramitación de la Modificación Puntal del Plan Especial del Parque Marítimo se ha visto acompañada de la información ambiental correspondiente, garantizando con ello el proceso de evaluación y de integración ambiental permanente en el proceso de maduración del documento.

2.2.- PROCESO DE CELEBRACIÓN DE CONSULTAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El trámite administrativo establecido en la Ley 9/2006, específicamente en su artículo 10 "Consultas", señala lo siguiente:

> *"1. La fase consultas sobre la versión preliminar del plan o programa, que incluye el informe de sostenibilidad ambiental, implica las siguientes actuaciones:*
> - *Puesta a disposición del público.*
> - *Consulta a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, que dispondrán de un plazo mínimo de 45 días para examinarlo y formular observaciones" […].*

Tal y como se indicó anteriormente, en sesión celebrada el **29 de julio de 2013**, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, acordó, entre otros extremos, aprobar inicialmente el documento de *Modifiación Puntal del Plan Especial del Parque Marítimo* así como someterlo a información pública por el plazo de dos meses, información pública que fue repetida

por resolución del Consejero - Director de la Gerencia Municipal de urbanismo el 15 de noviembre de 2013.

A continuación se incluye un CUADRO RESUMEN donde se recogen las **ALEGACIONES** recibidas durante el periodo de exposición pública de la Modificación Plan Especial Parque Marítimo y su ISA, indicando en su caso si se "estima, "desestima" o "estima parcialmente":

Nº ALEG.	NOMBRE	NIF-CIF	FECHA	PROPUESTA
1	Guillermo Bencomo Rinman	51066523Z	6 noviembre	Desestimar
2	Guillermo Bencomo Rinman	51066523Z	24 octubre	Desestimar
3	Ruth Gorrin Santana	78563804J	31 de octubre	Desestimar
4	Francisco J. Cabrera Amador	43781096K	31 de octubre	Estimar
5	Felipe Campos Miranda	420580790R		Estimar parcialmente

Tabla 1

De las 5 alegaciones estudiadas, tres (3) se desestiman, una (1) se estima totalmente y una (1) se estima parcialmente, dentro de este última estimada parcialmente de los 16 aspectos considerados en la misma, ocho son desestimados, cuatro estimados totalmente y cuatro estimados parcialmente.

En relación a los **INFORMES**, el Modificado del Plan Especial del Parque Marítimo (documento de aprobación inicial) se remitió a las distintas Administraciones públicas con el fin de que emitieran informe:

Según la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el documento debidamente diligenciado fue remitido a todas las administraciones y organismos competentes.

De las Administraciones consultadas, se **RECIBIERON** informe de las siguientes:

INFORME	FECHA	PROPUESTA
Dirección General de Sostenibilidad de la costa y el mar	Octubre 2013	Estimar parcialmente
Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil	Noviembre 2013	Estimar
Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.	Marzo 2014	Desestimar

Por último, la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial en emite informe de propuesta para Ponencia técnica, donde se acuerda informar favorablemente de manera condicionada.

Por lo tanto, hay que indicar que el índice de participación en el período de información pública se considera adecuado, en relación al objetivo de lograr a través de la participación de los particulares que se realizaran aportaciones que ayudarán a concretar las soluciones de planeamiento a partir de propuestas reales.

Por otro lado, de estas alegaciones e informes, **AQUELLOS QUE INCLUYEN ALGÚN TIPO DE CONSIDERACIÓN AMBIENTAL**, se corresponden con los que a continuación se incluyen en la siguiente relación. Estas alegaciones e informes son los que posteriormente serán objeto de valoración y análisis en el punto 4 "RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y SU TOMA EN CONSIDERACIÓN POR EL PLAN" de la presente Propuesta de Memoria Ambiental:

- **Informes:**

1	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL-DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (junio de 2014)

3.- VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y SU CALIDAD

Tal y como recogió en los antecedentes, el objetivo de la Ley estatal 9/2006 es integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de estos planes y programas mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos aspectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El artículo 9 de la Ley 9/2006 establece que la amplitud y nivel de detalle y grado de especificidad del Informe de Sostenibilidad Ambiental se determinará por el órgano ambiental tras consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado.

El primer paso dado por el Gobierno autónomo para dar cumplimiento a tal disposición se materializa con la aprobación del documento de referencia a aplicar a la Planes Especiales, mediante "*Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo".*

Por lo tanto, siguiendo las directrices marcadas por el referido Documento de Referencia, se redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la " Modificación Puntal del Plan Especial del Parque Marítimo " en cumplimiento la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ISA cuenta con toda la información ambiental y legislativa actualizada que obra en los distintos organismos públicos de Canarias para conseguir un documento consensuado y completo.

Finalmente, los contenidos recogidos en la documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo, han sido analizados por parte de diferentes organismos públicos que han evaluado los contenidos y han informado sobre los puntos a subsanar, precisar y/o aclarar, para una correcta implementación del proceso de análisis, diagnóstico y evaluación ambiental del Plan.

4.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y SU TOMA EN CONSIDERACIÓN POR EL PLAN

4.1.- SINTESIS DE LOS "INFORMES" RECIBIDOS CON CONSIDERACIONES AMBIENTALES, Y COMO SE HAN TENIDO EN CUENTA

En el trámite de participación pública y consulta a las administraciones Públicas al que fue sometido el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo, se recibió un (1) informes con algún tipo de referencias al ISA:

1	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL-DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DELT ERRITORIO – Informe de propuesta (junio 2014)

Nota: De forma independiente, se incluye documento denominado "Informe de alegaciones" donde los redactores de la Modificación Puntual Plan Especial dan respuesta detallada a la totalidad de los contenidos de los informes referidos en el punto 2, con la salvedad del informe de la Consejería de obras púbicas, Transporte y Política Territorial al que se da respuesta en el presente

A continuación se recogen las respuestas dadas a cada una de las consideraciones ambientales del referido informe:

1.- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS TRASPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Del informe recibido se extraen las consideraciones que se trascriben a continuación, para darles respuesta o realizar las aclaraciones pertinentes éstas.

1.- Sobre la relación con otros planes conexos.
Existe planeamiento territorial en vigor con determinaciones de ordenación que inciden sobre la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo y que el informe de sostenibilidad Ambiental debe analizar, más si cabe cuando uno de los objetivos del Plan Especial es "ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales, etc.) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial". Los Planes conexos o con incidencia sobre el ámbito sujeto a ordenación son los siguientes:

- *Plan Territorial de Ordenación de Residuos*
- *Plan Territorial de Ordenación del Paisaje*
- *Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos*.

La Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo, se adapta en todos sus contenidos a lo recogido en otros planes, tanto de manera implícita como explícita, en cuanto a los planes recogidos en el mencionado informe se ha de tener en cuenta que es completamente congruente a lo recogido en los mismos.

En cuanto al Plan Territorial de ordenación de los Residuos, las actuaciones a desarrollar en esta zona se enmarcan dentro de las propias de los sectores urbanos, recogiéndose que los residuos se incorporarán a la dinámica municipal, donde se fomenta la recogida selectiva. Además se incluye la recogida selectiva de los residuos verdes (vegetales) de modo que se da cumplimiento a los objetivos del Plan Territorial.

De otra parte, en lo referido al Plan Territorial de Ordenación del Paisaje se puede decir que no sólo esta Modificación cumple con lo recogido en el mismo en especial con los objetivos particulares recogidos para el sistema de asentamientos (urbanos y rurales) donde se proponen

entre otros el objetivo de conservar el patrimonio cultural con mayor relevancia y mejorar la calidad del paisaje urbano, criterios ambos que están en completa congruencia con lo establecido en esta Modificación Puntual del Plan Especial.

De otra parte y finalmente se importante mencionar el hecho de que la Modificación Puntual del Plan Especial no recoge variaciones sustanciales que puedan modificar las consideraciones previas en cuanto a lo recogido en el Plan Especial de Ordenación para la prevención de riesgos, por tanto en ningún momento contradice lo expuesto en el mencionado plan.

Es importante mencionar el hecho de que la mayor parte de las determinaciones establecidas en esta Modificación Puntual llevan a la consolidación de usos ya arraigados en el entorno y a la mejora de los mismos. Por ello en todo momento esta Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo es completamente coherente con los planes conexos, adecuándose a las necesidades del sector y no contradiciendo en ningún momento a la determinaciones dadas por otros instrumentos de planeamiento.

2.- Sobre las variables significativas.

2.1. En cuanto las características hidrográficas.
Para una mayor comprensión del ámbito del Plan Especial se debe señalar la presencia de un cauce oficial de la red de drenaje insular, concretamente entre las zonas L y J se ubica la desembocadura del Barranco de El Hierro, proveniente de la refinería a través de la TF-4
2.2.- En cuanto a los elementos naturales existente.
Una vez consultada la Base de Datos de Biodiversidad del Gobierno de Canarias se ha identificado una especie que no viene citada en el informe de sostenibilidad ambiental. Se trata del Búho chico (Asio otus canariensis), ave incluida en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Portección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas y que está considerada en "Régimen de protección especial".
2.3 .-En cuanto a los impactos ambientales preexistentes.
Teniendo en cuenta que uno de los objetivos y criterios ambientales del Plan Especial es la "corrección de impactos preexistentes", se deben identificar, para posteriori poder establecer las medidas ambientales adecuadas, los impactos derivados de la presencia de las especies exóticas invasoras, incluidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras, que están colonizando la pista que rodea al Plamentum y los taludes del propio Lazareto, como son el rabo de gato (Pennisetum setaceum), la tartaguera (Ricinus communis) y el tabaco moro (Nicotiana Glauca), así mismo se puede observa la presencia de la uña de gato(carpobrotus edulis).

A continuación damos respuesta a cada una de las anteriores consideraciones.

2.1. En cuanto las características hidrográficas

Efectivamente en el sector que se menciona aparece la desembocadura del cauce del barranco de El Hierro, este barranco se encuentra adecuadamente encauzado y no se va a ver afectado en ningún momento por el desarrollo de las actuaciones derivadas de la Modificación Puntual de este Plan Especial, encontrándose el mismo en los límites del sector a estudio.

- Barranco del Hierro: su desembocadura se localiza en el extremo sur del Palmetum y se encuentra canalizado a través de todas las infraestructuras de la refinería y a través de todo el entramado urbanístico, presentado características adecuadas en el tramo que el mismo se inserta dentro de la superficie adscrita al ámbito de la Modificación Puntual del Plan Especial.

Desembocadura del Barranco de El Hierro.

En ningún momento se plantea que se desarrollen actuaciones que puedan afectar a la desembocadura del Barranco de El Hierro.

2.2.- En cuanto a los elementos naturales existente.

Si bien es cierto que en la consulta de la Base de Datos del Servicio de Biodiversidad se cita al Búho Chico (*Asio Otus canariensis*) es importante resaltar que el hecho de que aparezca esta especie no implica que la misma en la actualidad se encuentre en el mismo, sino que en algún momento fue avistada, destacando que en las numerosas visitas realizadas al sector por los redactores de esta Modificación Puntual del Plan Especial no se constató la presencia del mismo.

En el informe de sostenibilidad se establece la siguiente medida correctora respecto a la fauna

> *" Con respecto a la protección de la fauna, con carácter general, se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras*. "

Se debe puntualizar que las obras destinadas al desarrollo del Plan son muy escasas, y presentan mínima incidencia ambiental, ya que éste se encuentra en su mayor parte ya ejecutado. En cualquier caso si apareciese esta especie en el sector, la misma podrá desplazarse hacia zonas que no se vean afectadas por las actuaciones, que se pretenden desarrollar. Además se debe tener en cuenta tal y como se desprende del Informe de Sostenibilidad Ambiental, el ámbito de se conforma por una zona urbana, muy antropizada y desnaturalizada, por lo que la fauna existente es de hábitos generalistas por lo que no tendrán problemas para adaptarse a los nuevos espacios.

2.3 .- En cuanto a los impactos ambientales preexistentes.

Es importante tener en cuenta que de las especies mencionadas en el informe el *Carpobrotus edulis* (uña de gato) fue instalada en las laderas del Palmetum durante el ajardinamiento del mismo pues se considera adecuada como retenedora de los taludes, quedando constreñida a las laderas del mencionado talud, donde ejerce su labor como sustentadora, no observándose que se haya expandido hacia otras zonas, ya que las labores de mantenimiento del Palmetum se desarrollan adecuadamente.

De otra parte los ejemplares de tartaguera y tabaco moro se localizan principalmente en las laderas del palmetum y serán erradicadas del mismo, durante las labores de mantenimiento de este jardín botánico (sector H- Parque Palmetum), empleándose las técnicas que se consideren oportunas y que no dañen el mencionado jardín.

Respecto a *Pennisetum setaceum;* es en el sector J –Paseo Litoral donde la presencia de "rabo de gato" presenta mayor significancia. A continuación se incluyen una serie de imágenes donde se concreta cartográficamente donde se encuentran.

En relación al protocolo de actuación, a continuación se incluyen las diferentes metodologías que se pueden aplicar con el objeto de asegurar una adecuada erradicación:

- Método manual:

1. Se cortan y embolsan las espigas para evitar la propagación de las semillas al arrancar manualmente la planta.
2. Se elimina la planta cavando hondo con una azada para extraer la mayor cantidad posible de raíces, ya que este xerófito es capaz de brotar de cepa si queda en el terreno algo de su sistema radicular.
3. Se introducen las plantas arrancadas en bolsas para facilitar su transporte y/o posterior quema.
4. Se procede a la limpieza manual del banco de semillas del suelo con rastrillos y cepillos y se meten también en bolsas.
5. Los restos vegetales recopilados, o bien serán trasladados a vertedero autorizado, o bien serán quemados, siendo esta la alternativa más viable y segura.

- Método químico:

Este método se utiliza en las zonas donde el sustrato donde crece *P. setaceum* dificulta o limita la retirada total del sistema radicular; incluye dos fases:

1. Una primera fase de eliminación manual como la descrita anteriormente
2. Una segunda fase de tratamiento con herbicidas específicos (tipo glifosato) El glifosato es un herbicida de postemergencia, no residual y no selectivo. No es tóxico para los humanos ya que actúa inhibiendo una enzima que sólo está presente en las plantas. Una vez en contacto con la tierra es rápidamente absorbido por las partículas coloidales del suelo y degradado por los microorganismos hasta sustancias simples como dióxido de carbono y agua. Este herbicida actúa solamente en las plantas que emergieron del suelo, no afecta a semillas que todavía no han emergido.

- **Localización:** Presencia en la desembocadura del Barranco del Hierro y en la pista que rodea al Palmetum.

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

3.- Sobre los Objetivos y criterios ambientales.
Se señalan los objetivos y criterios ambientales del Plan Especial, pero no se justifica la adaptación de estos a los objetivos ambientales "fijados en los ámbitos internacional comunitario o nacional que guarden relación con el Plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambientales se han tenido en cuenta durante la elaboración tal y como exige el Documento de Referencia

Ámbito internacional

El sector a estudio se conforma por ser un espacio urbano, donde se han dado numerosas actuaciones y donde los valores existentes se derivan de la propia intervención humana en cualquier caso es importante resaltar el hecho de que el espacio no se encuentra incluido dentro de ninguna de la categoría de protección ambiental pretendidas por la red europea (**Directiva 92/43/CEE o directiva hábitat)** Red Natura 2000, ni por la nacional (**Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**).

No existiendo por tanto actuaciones derivadas de la normativa internacional o comunitaria que tengan incidencia sobre este sector en lo referido a la biodiversidad.

Ámbito nacional

Del mismo modo, la Modificación Puntual del Plan Especial incorpora las determinaciones que emanan de la aprobación de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*

El objeto de la misma no es otro que la promoción del desarrollo sostenible, de cara a conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una

evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el sector a estudio no existe elementos sometidos a protección por sus valores naturales la normativa nacional (**Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad**), así como tampoco existe superficie adscrita a Espacios Protegidos estatales.

Ámbito Autonómico

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece en su Artículo 2, apartado 2 las finalidades a las que debe orientarse con carácter general la ordenación de los recursos naturales:

A la búsqueda y consecución de un desarrollo sostenible; al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos; a la preservación de la biodiversidad y de la singularidad y belleza de los ecosistemas y paisajes; a la integración en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos de aquellos espacios naturales cuya conservación o restauración así lo requieran, así como a la promoción en esos espacios de la investigación científica, la educación medioambiental y el encuentro del hombre con la naturaleza, en forma compatible con la preservación de sus valores; a la mejora de la calidad de vida de las comunidades locales vinculadas a las áreas de influencia socioeconómica de los Espacios Naturales Protegidos.

En el Artículo 3, en su apartado 1 se establece que las políticas de los poderes públicos en Canarias deben estar orientadas de acuerdo a los siguientes criterios:

> a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en las Islas, evitando su merma, alteración o contaminación.
> b) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
> c) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
> d) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad autonómica, insular e intermunicipal. En especial, la promoción social, económico y cultural de la población asentada en los Espacios Naturales Protegidos y sus zonas de influencia.
> e) La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.
> f) El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
> g) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
> h) La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.
> i) La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.
> j) La conservación, restauración y mejora del paisaje.

Por otro lado, el Artículo 5 establece los fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste. Se reproducen a continuación aquellos que son relevantes al territorio del Plan Especial que estamos analizando.

a) Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.
b) Preservar el Patrimonio Histórico de Canarias, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento, en concordancia con su normativa específica.
e) Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.

También, es de relevancia para este Plan la Ley **19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y en concreto las Directrices de Ordenación General números 3, 7 y 8.**

La Directriz 3, en su apartado 1, establece los criterios de elaboración de la ley, que son:

a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los sistemas naturales que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación y el desarrollo racional y equilibrado de las actividades sobre el territorio y el aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
b) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
c) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.

En el marco de los anteriores criterios básicos, constituyen criterios específicos sobre los que se elaboran las Directrices de Ordenación General, tal y como reza en su apartado número 2.

a) La definición de un marco territorial que permita mantener el desarrollo y contener el crecimiento respecto a la capacidad de carga ambiental, social y económica del archipiélago y de cada una de las Islas.
b) La conservación del patrimonio cultural y del paisaje. En el archipiélago canario preservarán y cuidarán de sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable.
c) El uso eficiente de las infraestructuras existentes, su adaptación y mejora, como alternativa sostenible a la creación de nuevas infraestructuras.

De gran relevancia es la Directriz 7, que fija los principios de cualesquiera intervenciones sobre el territorio del Archipiélago:

Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán de sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las futuras generaciones.

Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas.

Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, y en especial del suelo.

Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medio ambiente, se atendrán a los siguientes principios:

a) Principio precautorio y de incertidumbre. Las decisiones que afecten a la conservación del medio ambiente deberán ser pospuestas, cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos.
b) Principio preventivo. Las decisiones para anticipar, prevenir y atacar las causas de la disminución de sostenibilidad o sus amenazas, tendrán prioridad sobre las que tengan por objeto restaurar con posterioridad los impactos causados al medio ambiente.
c) Principio del mínimo impacto. Las actividades más desfavorables para la preservación del medio ambiente, que no puedan ser evitadas, deberán ubicarse en los lugares donde menos impacto produzcan, y deberán desarrollarse de la manera menos perjudicial posible.
d) Principio de equidad intra e intergeneracional. Se deberá velar para que la utilización de los elementos del medio ambiente se haga de forma sostenible, de modo que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.

Finalmente, la Directriz 8 establece los criterios con los que se deben ejecutar las intervenciones:

El uso de los recursos naturales será objeto de planificación, que se llevará a cabo conforme con el interés general y la solidaridad intergeneracional.

La utilización de los recursos estará sujeta a las correspondientes autorizaciones administrativas, que asegurarán que su uso se atenga a lo que se haya establecido en la planificación correspondiente.

Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.

Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando éstos se repercutan en los precios y tasas de los productos y servicios.

La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones integradas, conforme a los principios y orientaciones de la Directiva relativa a la prevención y el control integrados de la contaminación.

Los objetivos y criterios ambientales desde una óptica mucho más sencilla y comprensible recogen todas las consideraciones expuestas anteriormente resumiéndose para el sector que nos ocupa en los recogidos en la Modificación del Plan Especial, que recogen la filosofía emanada de la normativa existente en materia de preservación de valores naturales y antrópicos.

- *Preservación y mejora de los valores culturales en presencia*
- *Protección de especímenes vegetales significativos*
- *Corrección de impactos preexistentes*
- *Mejora del paisaje urbano*
- *Minimización de perturbaciones temporales*

4.- sobre la evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan

4.1.- En cuanto a la evaluación de las repercusiones ambientales.
- No se establece la relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado de los efectos ambientales.

4.2.- En cuanto a la descripción y análisis de alternativas.
Se describen sucintamente las alternativas planteadas, pero se deben expresar los efectos diferenciales sobre el medio ambiente derivados de cada alternativa y justificar la alternativa seleccionada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos según lo determinado por el Documento de Referencia.

4.1.- En cuanto a la evaluación de las repercusiones ambientales.

A continuación en al **apartado nº 5 de esta Propuesta de Memoria Ambiental** se da respuesta a este aspecto, incluyendo en la valoración de los impactos la caracterización de los mismos.

Siendo muy importante tener en cuenta que la mayor parte de las zonas se encuentran ejecutadas, por tanto, gran parte de las posibles afecciones se han de considerar nulas, siendo las actuaciones compatibles con el entorno en el cual se desarrolla.

Consecuentemente en el apartado nº 5 de esta Propuesta de Memoria Ambiental, se caracterizarán con los atributos expuestos los impactos cuya afección no es nula (impacto inexistente), mientras que los considerados como nulos únicamente presentarán este atributo (nulo) en su caracterización.

Debiéndose mencionar que la caracterización de los impactos no variará la valoración final que se presentó en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ya que la descripción de los mismos se hizo de forma adecuada, si bien no se utilizó la nomenclatura establecida en el Documento de Referencia, aspecto que ahora se subsana.

4.2.- En cuanto a la descripción y análisis de alternativas.

Tal y como se ha recogido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental presentado las distintas opciones barajadas plantean ligeras variaciones respecto a una estructura lógica de distribución de usos (máxime si se tiene en cuenta que se trata de una Modificación Puntual del Plan Especial), considerando los usos consolidados presentes y que se mantienen.

En cualquier caso a continuación y al objeto de dar respuesta a lo recogido en el presente informe, aportaremos al análisis de alternativas presentado una tabla en la cual se realizará una comparativa de la posible afección dada sobre cada uno de los aspectos ambientales descritos de forma textual, al objeto de clarificar los efectos diferenciales entre las distintas alternativas.

En primer lugar se debe tener en cuenta la significativa incidencia ambiental positiva que se asocia a la ordenación seleccionada (alternativa 2) frente a las alternativas 0 y 1 en lo que respecta a las variables ambientales que atañen a la socio-economía por dos razones principales:

En primer lugar, porque posibilitará una mayor atracción de visitantes a lo largo de todo el año, viabilizando la sostenibilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, lo que a su vez presentará notable reflejo positivo directo en lo que se refiere a la creación de empleo y a la inducción de dinamismo económico en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

En segundo lugar, porque con la reordenación dispuesta se implementan las dotaciones de uso lúdico, culturales, deportivas, de esparcimiento al aire libre, etc. en la zona, al tiempo que se consigue una mejor disposición de los usos públicos y también se mejora el aprovechamiento de la zona y su conectividad con los usos del entorno, efectos que también tendrán incidencia positiva sobre el bienestar social.

Por otro lado, tanto el sostenimiento de la situación actual (Alternativa 0) como la regularización de usos en la manera que presenta la Alternativa 1, podrían conducir a una pérdida progresiva de la calidad ambiental del ámbito de estudio, pudiendo incluso algunos de los sectores que comprende llegar a convertirse en espacios urbanos marginales y degradados, (como ya empieza a observarse en algunos sectores), debido a que a ambas alternativas se asocia un déficit en la generación de recursos económicos que posibiliten el sostenimiento del Parque Marítimo como entorno de ocio y esparcimiento en condiciones de uso, calidad ambiental y de estética paisajística adecuadas.

Se ha de aclarar que, durante la fase operativa, el incremento o intensificación de las actividades lúdicas, de recreo, etc., en el ámbito del Plan Especial que plantea la alternativa 2 no lleva asociados impactos sobre el bienestar de poblaciones, dado que los nuevos usos admitidos se desarrollarán respetando los reglamentos de protección en lo que respecta a alteraciones del sosiego público, (por ejemplo debidas al niveles sonoros elevados), y especialmente por el carácter aislado del recinto respecto a áreas sensibles, (residenciales, hospitalarias, docentes, etc.).

En lo que respecta a las variables ambientales, la pobreza ambiental que ostenta el espacio, dado el carácter fuertemente antrópico del ámbito del Plan Especial incluso en su origen, -por tratarse de terrenos ganados al mar mediante rellenos artificiales-, y el hecho de que las áreas en su interior que, en virtud de la presencia de valores naturales o del patrimonio histórico-cultural precisen un mayor grado de protección respecto a otras quedan preservadas frente a acciones que pudieran devaluar su calidad en las tres opciones barajadas, son razones que permiten apuntar que todas las alternativas estudiadas mantendrán un coste ambiental de similar magnitud.

Así, en todas las opciones consideradas se garantiza un impacto ambiental compatible sobre los bienes del patrimonio histórico - cultural, puesto que en todas ellas se respetan tanto el BIC Castillo de San Juan, como la Casa de La Pólvora y el Auditorio. Y si bien, a diferencia de las alternativas 0 y 1 (que mantienen la situación actual de dichas manifestaciones en lo que respecta a usos), con la opción elegida se disponen actuaciones de rehabilitación y mejora de las dos primeras, posibilitando la acogida en su interior de actividades culturales, museísticas, etc., tales actuaciones se podrán desarrollar sin repercusión negativa alguna sobre dichos valores culturales.

Por su parte, el Palmetum, que a pesar de su origen artificial concreta desde el punto de vista botánico el entorno de mayor valía del sector, soporta una incidencia prácticamente nula en todos los planteamientos. La sostenibilidad futura de este jardín botánico podría no obstante quedar en entredicho en el caso de las alternativas 0 y 1, en el supuesto de carencia de ingresos en el Parque Marítimo que permitan su sostenimiento, y en lugar de quedar confirmada la valía de dicho espacio como jardín botánico de alto nivel y materializado su potencial valor paisajístico, se produjera una progresiva devaluación de su calidad ambiental.

Evidentemente, las opciones 0 y 1 presentan nula incidencia sobre las variables ambientales de perfil físico, químico y biológico, dado que las intervenciones son nulas en ambos casos.

Frente a esto, a las principales acciones potencialmente generadoras de impacto asociadas a la alternativa seleccionada, -las intervenciones previstas en los sectores B, C y J-, no se asocia un impacto sobre variables como la geología, la geomorfología, la hidrología, la hidrogeología, el

paisaje, los suelos, etc., dato que por la falta de naturalidad del espacio en su origen, tales variables presentan nulo valor en su interior.

Únicamente cabe apuntar que aspectos como la calidad del aire, del agua marina, la vegetación, la fauna y el paisaje, puedan soportar cierta incidencia como consecuencia de las obras precisas para materializar la reordenación de los sectores B, C y J, aunque dichas afecciones serán de magnitud leve, presentarán duración temporal limitada y en cualquier caso podrán ser objeto de medidas correctoras, llevando asociado en un impacto que puede valorarse como compatible en todos los casos.

La alternativa elegida es por tanto la que además de dar cumplimiento a los objetivos de partida perseguidos, con actuaciones de incidencia espacial y ambiental negativa muy restringida en lo que atañe a los aspectos físicos, químicos y biológicos del medio, y con efectos positivos sobre aspectos socioeconómicos, evitará además la pérdida progresiva de calidad ambiental del Parque Marítimo como consecuencia de la falta de recursos económicos.

ASPECTO AMBIENTAL	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Calidad del aire	No se produce afección alguna, se mantiene la situación actual		Durante las obras de mejora afección puntual
Calidad del agua	No se produce afección alguna, se mantiene la situación actual		
Hidrología e hidrogeología	No se produce afección alguna, puesto que no existen elementos susceptibles de verse afectados		
Geología y geomorfología	Nos e produce afección alguna puesto que no existen elementos susceptibles de verse afectados, al desarrollarse sobre terrenos ganados al mar.		
Suelos	No se produce afección alguna, no existen suelos autóctonos en la zona		
Vegetación	No se produce afección alguna, las áreas de valor botánico (palmetum) no se verán modificadas.		
Fauna	Nos e produce afección alguna, las especies existentes tienen hábitos generalistas y pueden desplazarse a otras zonas sin problemas.		
Paisaje	No se produce afección alguna		
Alteración de los usos actuales	No se produce afección alguna	Se reducen los usos actuales	Se consolidan usos y se dota de nuevos usos al sector
Sosiego público	No se produce afección alguna, se mantiene la situación actual		Se mejora al alejarse del sector hacia la zona J paseo litoral los usos más ruidosos
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	No se produce afección alguna, se mantiene la situación actual		Se mejora su mantenimiento puesto que se establecen usos que favorecen su conservación
Socio-economía	Actualmente la viabilidad económica del sector es muy escasa.	Al reducir usos se minimizan aún más los ingresos lo que hace que el sector sea deficitario	Se dota de viabilidad económica al sector al presentarse mayor dinamismo en los usos planteados
VALORACIÓN DEL IMPACTO	**COMPATIBLE**	**MODERADO**	**COMPATIBLE POSTIVO**

Como se desprende de la tabla superior los beneficios derivados del desarrollo de la alternativa 2 resultan evidentes, ya que la implantación de usos y el favorecer el sostenimiento económico de del sector hace que la escasa afección (tanto en intensidad como en duración) que puede producirse, derivadas de las obras a desarrollar, no resulte significativa a la hora de seleccionar la alternativa elegida, puesto que los beneficios sobre la población y sobre los valores con el

desarrollo de la alternativa 2 es superior a las cargas que actualmente supone la alternativa 0 o bien el desarrollo de la 1.

A continuación se indicará con un valor de 1 a 3 el mayor o menor grado de cumplimiento con los objetivos y criterios ambientales establecidos, siendo el menor valor (1) el que presenta menor grado de idoneidad y el tres (3) el de mayor idoneidad.

	ALTERNATIVAS		
OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES	***0***	***1***	***2***
Preservación y mejora de los valores culturales en presencia	*2*	*2*	*3*
Protección de especímenes vegetales significativos	*3*	*3*	*3*
Corrección de impactos preexistentes	*1*	*1*	*3*
Mejora del paisaje urbano	*1*	*1*	*3*
Minimización de perturbaciones temporales	*1*	*1*	*1*
TOTAL	***8***	***9***	***13***

Al observar la tabla anterior se concluye que la alternativa 2 es la que mejor se adapta a los objetivos y criterios ambientales planteados, puesto que en las alternativas 0 y 1 no se plantean actuaciones de mejora del paisaje urbano, ni la corrección de impactos preexistentes, así como tampoco actuaciones que lleven consigo la mejora, mantenimiento y consolidación de los elementos culturales en presencia en el sector.

En este caso en un sector donde los valores en presencia son tan importantes (Palmetum, castillo de San Juan, Casa de la Pólvora, etc.) y donde el espacio urbano se presenta como un factor determinante. La no actuación o el mantenimiento de la situación actual no resulta ser admisible, tanto en cuanto se ha observado un deterioro paulatino del sector por falta de actuaciones sobre el mismo, con la alternativa propuesta se ponen en valor todos los elementos existentes en el espacio, dando lugar a un área atractiva para el uso y disfrute de los ciudadanos de Santa Cruz de Tenerife.

5.- Sobre las medidas ambientales protectoras y correctoras adoptadas.
El informe de sostenibilidad ambiental prevé medidas, en varias fases del Plan Especial (construcción y operativa), para corregir la posible existencia de "vertidos de crudo en el subsuelo relacionadas con lixiviados originados en las instalaciones de la Refinería" en este caso se deberá estar a lo dispuesto por la legislación sectorial en lo referente a los suelos contaminados, especialmente con lo determinado por la Ley 22/2011, de 28 de julio de Residuos y suelos contaminados y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

En las medidas correctoras se recoge la necesidad de en los vertidos estar a lo dispuesto en la normativa vigente y a lo recogido en la normativa sectorial véase apartado 6 de esta Propuesta de Memoria Ambiental donde se hace mención a este aspecto, concretamente en el epígrafe que hace mención a los vertidos.

6.- Sobre las determinaciones.
Se deberán incorporar todas las medidas ambientales establecidas en el informe de sostenibilidad ambiental en la normativa general del Plan Especial, proporcionándoles un carácter perceptivo.

La memoria de de la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo recoge una serie de fichas "**Ordenanzas Particulares por zonas"** donde se recogen las medidas ambientales desarrolladas en el informe de sostenibilidad ambiental elaborado (véase apartado 6 de la presente Propuesta de Memoria Ambiental).

7.- Sobre el estudio económico-financiero
No se recoge un "apartado de viabilidad económica de las alternativas" tal y como establece el Documento de Referencia"

En lo referido a este aspecto es adecuada esta apreciación, en lo que respecta a la inexistencia de un apartado de viabilidad económica de las alternativas. Sin embargo, se ha de tener en cuenta que las alternativas valoradas consisten básicamente en:

- Mantenimiento de la situación actual **(Alternativa 0)** donde no existe rentabilidad, hecho constatado mediante las cunetas derivadas de la explotación y mantenimiento del parque, derivando de esta situación los numerosos problemas de gestión del espacio.
- Cumplimiento estricto de lo recogido en el Plan Especial vigente **(Alternativa 1),** con un menor volumen de ingresos que el derivado de la Alternativa 0, ya que en esta última existen un mayor número de actividades que generen beneficios para su explotación y mantenimiento.

Al tener constancia de la situación económico y financiera de las situaciones planteadas donde un la falta de rentabilidad es un hecho, véase tablas de visitas al parque marítimo por temporada aportadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental donde hay meses en que no llegan a los 40 visitantes de media, se ha de valorar una alternativa que sea viable. A pesar de no aportarse un estudio económico y financiero de cada una de las alternativas presentadas la realidad es que la actividad actual (alternativa 0), ni la aprobada (alternativa 1) son capaces de sostener económicamente el mismo. La realización de una evaluación económico financiera de estas alternativas donde se ha constatado su falta de rentabilidad, no arrojará datos diferentes a lo expuestos en estos párrafos, es decir la INVIABILIDAD económica del Plan.

De otra parte a continuación se aporta **estudio económico financiero de la alternativa 2** extraído de la Memoria de la Modificación Puntual del Plan Especial, apartado 10, donde se valoran las actuaciones a desarrollar que mejorarán la rentabilidad del Plan y harán de este sector un foco de atracción tanto para residentes como para visitantes a la ciudad.

10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Al estar ejecutadas todas las infraestructuras del Plan y construidas casi todas las zonas, el presupuesto de ejecución material que a continuación se desarrolla tiene un mero carácter indicativo para poder colmatar las tres zonas que quedan por desarrollar

B. Equip. Deportivo y Aparcamiento	5.000.000,00 €
C. Plaza y Aparcamiento	3.000.000,00 €
J. Paseo Litoral	1.000.000,00 €
Medidas Correctoras Ambientales	89.335,00 €
Total	**9.089.335,00 €**

4.2.- SINTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS CON CONSIDERACIONES AMBIENTALES, Y COMO SE HAN TENIDO EN CUENTA

Estas alegaciones no presentan consideraciones ambientales y la adecuada respuesta a las mismas se en el documento **denominado Respuesta a las Alegaciones** donde los redactores del Plan Especial dan respuesta detallada a la totalidad de los contenidos de las alegaciones referidas en el punto 2.

5.- PREVISIÓN DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS

Este apartado se encuentra íntegramente desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del la Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo concretamente en el apartado 6. "EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN". No obstante, a continuación se incluye nuevamente esta evaluación incluyendo las consideraciones recogidas en el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Ordenación Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio donde se expone lo siguiente:

No se establece la relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado de los efectos ambientales.

Incluyéndose en este momento estas consideraciones, de forma que se da respuesta al este requerimiento.

Evaluación de los efectos ambientales.

Para la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo" se ha procedido a la identificación de los parámetros ambientales que podrán verse afectados, así como de los procesos que podrán inducirse en aplicación de las determinaciones del mismo, incluyendo aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de esos factores.

Los impactos de efectos notables apreciables en el medio ambiente, producidos por la Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo" se han estudiado, y valorado en función de las distintas fases a desarrollar en cada uno de los sectores definidos:

1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Veremos a continuación a qué factores y en qué grado afectan cada una de estas acciones al medio ambiente. Antes de ello cabe señalar que la valoración de los impactos tiene carácter cualitativo, ya que resulta muy difícil, si no imposible, medirlos cuantitativamente, y su valoración se realiza sin tener en cuenta en este capítulo la reducción, eliminación o compensación que se pueda producir por la aplicación de medidas correctoras.

Igualmente es importante mencionar el hecho de que la mayor parte de la superficie a ordenar mantendrá los usos que presenta en la actualidad, centrándose la ordenación propuesta en actuar básicamente sobre los usos que actualmente se desarrollan en las áreas denominadas B y C, así como en la zona J donde se desarrollará el Paseo Litoral.

La valoración del impacto ambiental se describe empleando los calificativos del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, es decir: COMPATIBLE, MODERADO, SEVERO Y CRÍTICO.

Igualmente **se ha incorporado a la evaluación realizada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, las relaciones de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo magnitud y significado de los efectos ambientales, es decir se añade a la valoración realizada la caracterización de los impactos**. Para ello se realizará se incluirán en las tablas las abreviaturas de los distintos aspectos que se recogen en la

tabla que se expone a continuación, dando de este modo respuesta a lo recogido en el Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, en cualquier caso es importante hacer notar el hecho de que gran parte de las actuaciones pretendidas no llevan incidencia alguna sobre los aspectos ambientales, caracterizándose el impacto como Nulo sobre las mimas por tanto dando lugar a una valoración compatible de éste.

	CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO					
Signo	Positivo	+	Negativo	-	Nulo	0
Magnitud	Mínimo	Mn	Medio	Md	Notable	Nt
Tipología	Directo	Dt	Indirecto	Idt		
Duración	Temporal	Tp	Permanente	Pm		
Periodicidad	Periódico	P	Irregular	I		
Continuidad	Continuo	Ct	Discontinuo	Dct		
Complejidad	Simple	S	Acumulativo	Ac	Sinérgico	Sn
Plazo	Corto	C	Medio	M	Largo	L
Reversibilidad	Reversible	Rv	Irreversible	Irv		
Recuperabilidad	Recuperable	Rc	Irrecuperable	Irc		

NOTA:
Cuando se caracteriza con el atributo Nulo (0) no se define ningún otro aspecto

VALORACIÓN DEL IMPACTO
Compatible Positivo
Compatible
Moderado
Severo
Crítico

En este apartado se contemplan todas las interacciones derivadas de la asignación de usos y zonificación definidos para el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Especial.

Sector A.1. PISCINAS Y SOLARIUMS.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este **sector son nulas,** ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo. Es importante destacar que las instalaciones existentes en este ámbito se encuentran adaptadas a la normativa vigente, disponiendo para su explotación de nuevos sistemas de filtrado, dando cumplimento con estos equipos a la normativa sanitaria referida a las aguas de baño, siendo los impactos derivados de esta explotación los relacionados con la generación básicamente de ruidos y residuos urbanos, los cuales se encontrarán en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE (0)**	**COMPATIBLE (0)**	**COMPATIBLE (0)**

Sector A.2. PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS.

Al igual que en el caso anterior**, no se estiman afecciones derivadas de la ordenación** que se propone, puesto que no se determinan nuevas actuaciones en este sector. Sin embargo, se establece un nuevo uso para este ámbito consistente en el desarrollo de fiestas y espectáculos con los consecuentes efectos sobre las áreas cercanas, básicamente derivadas de los ruidos que este tipo de actividades genera.

Por ello se puede decir que la calidad del aire y el sosiego público de las áreas próximas pueden verse afectados por el desarrollo de estos nuevos usos. Sin embargo, las incidencias relacionada con las perturbaciones de la calidad del aire se encontrarán dentro de parámetros admisibles, especialmente los ruidos generados durante la celebración de los eventos, que se encontrarán controlados por la normativa vigente de aplicación y no superarán los niveles establecidos; mientras que el incremento de la demanda de aparcamientos se verá asistida por el incremento de plazas dispuestas por la Modificación con la reordenación de las parcelas B y C.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre el resto de las variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0) (-,Mn, Dt,Tp,I,Dct,Ac,M. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-,Mn, t,Tp,I,Dct,Ac,M. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-,Mn, Dt,Tp,I,Dct,Ac,M. Rv, Rc)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (-,Mn, Dt,Tp,I,Dct,Ac,M. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-,Mn, Dt,Tp,I,Dct,Ac,M. Rv, Rc)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector B. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO.

Las principales afecciones derivas de las acciones previstas para la reordenación del sector tienen que ver con el desarrollo de las obras precisas para su materialización, que incidirán fundamentalmente sobre la calidad del aire y en menor medida sobre el paisaje y los usos existentes en dicha superficie y su entorno. A lo largo de la fase operativa se obtendrán significativas ventajas con la nueva disposición de usos prevista para este espacio, con un impacto positivo sobre el bienestar social.

En lo que respecta a la calidad del aire: durante la planificación se ha considerado que no se darán mayores afecciones que las existentes actualmente, generadas básicamente por la presencia inmediata al ámbito de las obras de la refinería y de la Avenida de la Constitución, esta última con un intenso tráfico asociado.

Por otro lado, la posible afección que se pueda ocasionar sobre este factor durante la ejecución de las obras destinadas a la consecución de los objetivos del Modificado del Plan Especial en el ámbito del sector B se consideran mínimas y temporales, puesto que asociadas a los trabajos de excavación de superficies para la instalación de los usos bajo rasante, (aparcamiento y servicios del automóvil, etc.) y demás actuaciones, se producirán incrementos poco significativos en el nivel de emisión de partículas a la atmósfera, así como de ruidos y vibraciones, respecto a los habituales de la zona. Se considera no obstante que tales emisiones, además de no resultar significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción del aire.

Una vez se encuentre la ordenación desarrollada y los usos previstos implantados en el sector, no se espera que se produzcan afecciones a la calidad del aire distintas a las existentes actualmente, ya que los usos que se prevén no son potencialmente contaminadores de la atmósfera, puesto que se trata básicamente de espacios libres, usos deportivos, aparcamiento subterráneo, etc.

Factores ambientales como la geología, geomorfología, hidrología, hidrogeología y edafología no van a resultar afectados por la reordenación del sector puesto que se incide sobre terrenos ganados al mar de forma antrópica (rellenos artificiales).

Como se ha expuesto, en este ámbito no existe red de drenaje natural superficial por lo cual la escorrentía de superficie no se va a ver alterada, y tampoco se modificará la capacidad de infiltración del terreno puesto que toda la superficie sobre la que se va a actuar se encuentra pavimentada en la actualidad.

A lo largo de la fase operativa no se da cabida a actividades que afecten a la hidrología, máxime cuando toda la superficie se desarrolla sobre terrenos ganados al mar.

El único suelo existente en la superficie es el contenido en los pocos parterres existentes en el espacio, y en cuanto a la hidrogeología, únicamente se ha de señalar la posibilidad de que durante las obras de excavación indicadas afloren vertidos de crudo en el subsuelo procedentes de la refinería, tal y como sucede en la actualidad en el cuarto de bombas del Parque Marítimo. Por su parte, la probabilidad de que se produzca un vertido accidental de aceite o hidrocarburo a partir de la maquinaria que interviene en las obras es muy baja.

La superficie del sector se encuentra altamente antropizada, carente por completo de valor natural en lo que se refiere a fauna y vegetación, y las afecciones sobre estos aspectos del medio se limitan al desplazamiento de elementos faunísticos propios de áreas urbanas como consecuencia de las perturbaciones temporales ocasionadas por las obras y a la eliminación de elementos florísticos ornamentales existentes en la superficie durante esta misma fase.

En lo que concierne la variable ambiental paisaje: se incide sobre un espacio urbano de baja calidad o estética paisajística, y de media incidencia visual, por lo que las repercusiones negativas asociadas a la Modificación Puntal se limitan en este caso a las alteraciones temporales propias de las obras (movimientos de tierras, acopios, presencia de maquinaria, etc.), que serán percibidos por los observadores posicionados en el viario, las zonas peatonales y las edificaciones y áreas de ocio próximas al sector. A lo largo de la fase operativa, la modificación de las características del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación como consecuencia de la reordenación propuesta y la proyección de los nuevos usos sobre el espacio se aprecian como impacto compatibles, pues suponen el cambio de una zona de aparcamiento por un área de equipamiento deportivo, lúdico, y recreativo, etc., que incluye una zona edificada con altura máxima de 4 m, pudiéndose apreciar incluso efecto de signo positivo respecto a la situación

actual, siempre que se adopten las medidas de integración paisajística y estética que demanda la reordenación del sector.

El uso que actualmente presenta el sector B como zona de aparcamiento se verá temporalmente interrumpido durante la fase de obras, y también podrán verse afectados de modo indirecto los usos lúdicos asociados a las zonas próximas, en especial al Parque Marítimo. Durante la fase operativa, estos mismos usos se verán potenciados y mejorados, al tiempo que implementadas las dotaciones de equipamiento de uso deportivo y lúdico, y en general del ocio público al aire libre del sector y de la totalidad del recinto del Plan Especial Parque Marítimo.

El tráfico local puede asimismo verse ligeramente alterado durante la fase de obras, aunque de manera muy poco significativa.

Patrimonio Histórico: Los valores de tipo histórico-patrimonial en el recinto que comprende el sector B se limitan a una escultura inserta en el aparcamiento actual, cuyo traslado en condiciones seguras de preservación deberá ser garantizada con anterioridad a la fase de obras de remodelación previstas.

Bienestar social: las actuales condiciones de sosiego público pueden verse temporalmente afectadas en la zona durante la fase de obras de modo indirecto, tanto a causa de las perturbaciones de la calidad del aire, (emisiones de polvo, ruido y gases), como de las alteraciones de los usos actuales propios del espacio y su entorno, (pérdida temporal de las plazas de aparcamiento actualmente disponibles, alteraciones del tráfico rodado en las vías próximas, y sobre la zona de piscinas y solarium colindante, etc.).

En la fase operativa se producirá una incidencia ambiental positiva altamente significativa sobre el bienestar social, pues las plazas de aparcamiento actuales se habrán visto incrementadas en número y mejoradas en general las dotaciones a disposición de servicios del automóvil, así como implementadas las dotaciones deportivas, de recreo y esparcimiento en esta zona de la ciudad, dando respuesta a las necesidades existentes.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-,Md, Dt, Tp, I,Dct, Ac, C. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-, Mn, Idt, Tp, I, Dct, Ac,M, RV, Rc)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-, Md, Dt, Pm,Ct, Sn, C, Rv, Rc)	COMPATIBLE (+, Mn, Dt, Pm, Ct, Sn, L, Rv, Rc)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-, Md, Dt, Tp, Ct, M, S, Rv, Rc)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Mn, Dt, Pm, Ct, Sn, L, Rv, Rc)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-, Md, Idt, Tp, Dct, C, Sn, Rv, Rc)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Nt, Idt, Pm, Cty, Ac, L, Rv, Rc)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector C. PLAZA Y APARCAMIENTO.

Las principales afecciones derivas de las acciones previstas para la reordenación del sector tienen que ver con el desarrollo de las obras precisas para su materialización, que incidirán fundamentalmente sobre la calidad del aire y en menor medida sobre el paisaje y los usos existentes en dicha superficie y su entorno. A lo largo de la fase operativa se obtendrán significativas ventajas con la nueva disposición de usos prevista para este espacio, con un impacto positivo sobre el bienestar social.

En lo que respecta a la calidad del aire: durante la planificación se ha considerado que no se darán mayores afecciones que las existentes actualmente, generadas básicamente por la presencia inmediata al ámbito de las obras de la refinería y de la Avenida de la Constitución, esta última con un intenso tráfico asociado.

Por otro lado, la posible afección que sobre este factor se pueda ocasionar durante la ejecución de las obras destinadas a la consecución de los objetivos del Modificado del Plan Especial en el ámbito del sector C se consideran mínimas y temporales, puesto que asociadas a los trabajos de excavación de superficies para la instalación de los uso bajo rasante, (aparcamiento y servicios del automóvil, etc.) y demás actuaciones, se producirán incrementos poco significativos en el nivel de emisión de partículas a la atmósfera, así como de ruidos y vibraciones, respecto a los habituales de la zona. Se considera no obstante que tales emisiones, además de no resultar significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción del aire.

Una vez se encuentre la ordenación desarrollada y los usos previstos implantados en el sector, no se espera que se produzcan afecciones distintas a las existentes actualmente, ya que los usos que se prevén no son potencialmente contaminadores de la atmósfera, puesto que se trata básicamente de espacios libres, aparcamiento subterráneo, etc.

Factores ambientales como la geología, geomorfología, hidrología, hidrogeología y edafología no van a resultar afectados por la reordenación del sector puesto que se incide sobre terrenos ganados al mar de forma antrópica (rellenos artificiales).

En este ámbito no existe red de drenaje natural superficial, por lo cual la escorrentía de superficie no se va a ver alterada y tampoco se modificará la capacidad de infiltración del terreno puesto que toda la superficie sobre la que se va a actuar se encuentra pavimentada en la actualidad.

A lo largo de la fase operativa no se da cabida a actividades que afecten a la hidrología, máxime cuando toda la superficie se desarrolla sobre terrenos ganados al mar.

El único suelo existente en la superficie es el contenido en los parterres existentes en el espacio, y en cuanto a la hidrogeología, únicamente se ha de señalar la posibilidad de que durante las obras de excavación indicadas afloren vertidos de crudo en el subsuelo procedentes de la refinería, tal y como sucede en la actualidad en el cuarto de bombas del Parque Marítimo. Por su parte, la probabilidad de que se produzca un vertido accidental de aceite o hidrocarburo a partir de la maquinaria que interviene en las obras es muy baja.

La superficie del sector se encuentra altamente antropizada, carente por completo de valor natural en lo que se refiere a fauna y vegetación, y las afecciones sobre estos aspectos del medio se limitan al desplazamiento de elementos faunísticos propios de áreas urbanas como consecuencia de las perturbaciones temporales ocasionadas por las obras y a la eliminación de elementos florísticos ornamentales existentes en la superficie durante esta misma fase.

En lo que concierne la variable ambiental paisaje: se incide sobre un espacio urbano de baja calidad o estética paisajística y de media incidencia visual, por lo que las repercusiones

negativas asociadas a la Modificación Puntal se limitan en este caso a las alteraciones temporales propias de las obras (movimientos de tierras, acopios, presencia de maquinaria, etc.), que serán percibidos por los observadores posicionados en el viario, las zonas peatonales y las edificaciones próximas al sector. A lo largo de la fase operativa, la modificación de las características del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación como consecuencia de la reordenación propuesta y la proyección de los nuevos usos sobre el espacio se aprecian como impacto compatible, pues en cuanto a imagen de superficie suponen el cambio de una zona de aparcamiento, canchas deportivas abandonas, lavacoches, etc., por un área de dotación de servicios (centros de información turística y acceso al Palmetum y al Parque Marítimo, restauración, etc.) y de recreo (plaza de reunión, juegos infantiles, etc.), con una superficie edificada asociada de 3.000 m^2 y altura máxima de 4 m, pudiéndose apreciar incluso efecto de signo positivo respecto a la situación actual, siempre que se adopten las medidas de integración paisajística y estética que demanda la reordenación del sector.

El uso que actualmente presenta el sector como zona de aparcamiento, lavacoches y restauración se verá temporalmente interrumpido durante la fase de obras, y también podrán verse afectados de modo indirecto los usos lúdicos asociados a las zonas próximas, en especial al Parque Marítimo y al Palmetum. Durante la fase operativa estos mismos usos se verán potenciados y mejorados, al tiempo que implementadas las dotaciones de servicio y equipamiento de uso deportivo y lúdico, y en general del ocio público al aire libre del sector C y de la totalidad del recinto del Plan Especial Parque Marítimo.

El tráfico local puede asimismo verse ligeramente alterado durante la fase de obras, aunque de manera muy poco significativa.

Se ha de indicar que el sector C se encuentra incidido por el trazado de redes de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento, pluviales y agua depurada, así como de infraestructura complementaria (estación de impulsión de aguas residuales y pluviales, pozos de registro, etc.), que se verá afectada durante la fase de obras.

Patrimonio Histórico: No existen elementos del patrimonio histórico en el interior del recinto C. La afección es nula.

Bienestar social: las actuales condiciones de sosiego público pueden verse temporalmente afectadas en la zona durante la fase de obras de modo indirecto, tanto a causa de las perturbaciones de la calidad del aire, (emisiones de polvo, ruido y gases), como de las alteraciones de los usos actuales propios del espacio y su entorno, (pérdida temporal de las plazas de aparcamiento actualmente disponibles, de los establecimientos al servicio del automóvil y de restauración, alteraciones del tráfico rodado en las vías próximas, y sobre la zona del Palmetum y de piscinas colindantes, etc.).

En la fase operativa se producirá una incidencia ambiental positiva debido al incremento en las plazas de aparcamiento y por la mejora de las dotaciones a disposición de servicios del automóvil, así como implementadas las dotaciones se servicio de recreo y esparcimiento en esta zona de la ciudad, y dignificadas las actuales condiciones de usos en el conjunto del Plan Especial, dando respuesta a las necesidades existentes.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-,Md, Dt, Tp, I,Dct, Ac, C. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-, Mn, Idt, Tp, I, Dct, Ac,M, RV, Rc)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	MODERADO(-, Md, Dt, Pm,Ct, Sn, C, Rv, Rc)	COMPATIBLE (+, Mn, Dt, Pm, Ct, Sn, L, Rv, Rc)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-, Mn, Dt, Tp, Ct, S, L, Rv, Rc)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Nt, Dt, Pm, Ct, Ac, L, Rv, Rc)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	MODERADO	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector D. AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector son **nulas,** ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo. Es importante destacar que las instalaciones existentes en este recinto se encuentran adaptadas a la normativa vigente, siendo los impactos derivados de los usos que soportan dichas instalaciones (Auditorio y servicios complementarios), los relacionados básicamente con la producción de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, cuya generación se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones y cumpliendo con la normativa vigente que en cada caso les es de aplicación.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre las diferentes variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector E. BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este **sector son nulas**, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo, -alojados en la edificación que comprende este recinto-, que por su parte se encuentran adaptados a la normativa vigente, siendo los impactos derivados de la explotación de las instalaciones existentes (restauración y discoteca), los relacionados con la producción de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, cuya generación se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones, y cumpliendo con la normativa vigente que en cada caso les es de aplicación.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre las diferentes variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector F. PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES.

No se estiman afecciones de importancia derivadas de la ordenación dispuesta en la Modificación, puesto que el sector se encuentra plenamente desarrollado y no se prescriben cambios de uso ni nuevas actuaciones en su interior a excepción de las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), de cara a mejorar su capacidad de acogida de las actividades culturales y de ocio que se determinan compatibles en su interior. Tanto estas actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento como el posterior uso cultural y de ocio en ambos edificios singulares deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo, y presentarán incidencia prácticamente nula sobre las diferentes variables ambientales del medio, en particular sobre el patrimonio histórico.

En cuanto a los restantes usos ya presentes en el sector, explotación de la plaza y restauración, se mantienen con la ocupación actual y sin sufrir cambios. Dichas actividades se desarrollan en cumplimiento de la normativa vigente que les es de aplicación, y los impactos asociados a las mismas, los relacionados con la producción básicamente de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector G. EMBARCADERO.

No se estiman afecciones de importancia derivadas de la ordenación dispuesta en la Modificación, puesto que el sector se encuentra plenamente desarrollado y no se prescriben cambios de uso ni nuevas actuaciones en su interior a excepción de las intervenciones recomendadas de restauración del embarcadero respetando su fisonomía actual, de cara a mejorar la imagen de este sector y su capacidad de acogida de los usos que soporta en la actualidad: ocio relacionado con el mar, etc.; acciones que presentarán incidencia prácticamente nula sobre las diferentes variables ambientales del medio.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector H. PARQUE - PALMETUM.

Concretando un recinto de notable valor ambiental e interés científico por tratarse de un jardín botánico que aloja en su interior especímenes altamente significativos de palmáceas, el Palmetum se encuentra en la actualidad sometido a trabajos de acondicionamiento. Encontrándose estas obras próximas a su término y siendo escasas las actuaciones que restan para finalizar los trabajos, -básicamente están pendientes de ejecutarse el sendero de conexión del sector C con la K (playa) y con el paseo litoral (sector J)- **no se espera que a dichas obras se asocien incidencias negativas** de consideración sobre los distintos aspectos del medio.

A lo largo de la fase operativa, el impacto derivado de la recuperación para uso público de un jardín de gran valor ambiental como área de ocio y esparcimiento, al tiempo que de interés para la acogida de actividades científicas, docentes, culturales, etc., **se considera positivo altamente significativo,** especialmente en lo que atañe a aspectos de de índole socioeconómica. Los establecimientos de restauración y venta de periódicos, revistas, etc., de uso admitido en este sector deberán desarrollarse acordes con la normativa vigente en lo que respecta a residuos y vertidos, emisiones acústicas, etc. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que en este sector ha de primar el mantenimiento del Palmetum frente a cualquier otro uso que pueda darse. Los usos que se den siempre han de ser compatibles con la conservación y mantenimiento del patrimonio vegetal a proteger.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Nt, Dt, Pm, Ct, Ac, L, Rv, Rc)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (-, Mn, Int, Tp, I, Dct,, Sn, C, Rv, RC)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Nt, Dt, Pm, Ct, Ac, L, Rv, Rc)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector I. ACCESOS

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector **son nulas** son nulas, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo, (acceso) encontrándose el vial existente ya asfaltado y en perfectas condiciones de uso.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector J- PASEO LITORAL

El sector J, coincide con el trazado de un sendero litoral que bordea el Palmetum a naciente y al sur, conectando la Avenida de la Constitución con la Playa del Parque Marítimo (Sector K), y ejecutada sobre terrenos ganados al mar; espacio carente de valor ambiental, a excepción de las habituales especies de aves marítimas generalistas que puedan frecuentarla.

La Modificación propuesta no plantea alteración del uso actual de este espacio, si bien se admiten con carácter esporádico y temporal instalaciones provisionales de terrazas, así como de equipamiento deportivo relacionado con la práctica de deportes acuáticos y, eventualmente, de espectáculos.

Se proponen por otro lado actuaciones de acondicionamiento de la senda existente como vía peatonal, -consistentes básicamente en su pavimentación-; cuyas obras **no tendrán repercusiones negativas significativas**, ni sobre la calidad del aire, ni sobre el paisaje, ni sobre la fauna.

Por su parte, **serán nulas** las incidencias sobre aspectos como la geología y la geomorfología, la hidrología y la hidrogeología, los suelos y la vegetación, así como sobre elementos del patrimonio histórico-cultural, dado que estos valores son inexistentes en el sector.

El acceso peatonal al ámbito del Plan Especial, así como la conexión entre los distintos sectores que lo conforman se verán significativamente beneficiadas en la fase operativa, tras las mejoras introducidas en el paseo litoral, repercutiendo positivamente sobre el bienestar social y los usos propios del espacio.

Los usos de restauración, deportivos y de espectáculos temporalmente admitidos en el sector, deberán desarrollarse acordes con la normativa vigente en lo que respecta a residuos y vertidos, emisiones acústicas, etc., debiendo presentar las instalaciones que les den soporte carácter desmontable.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE (0)	MODERADO (-,Md, Dt, Tp, I,Dct, Ac, C. Rv, Rc)	COMPATIBLE (-, Mn, Idt, Tp, I, Dct, Ac,M, RV, Rc)
Calidad del agua	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Geología y geomorfología	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Suelos	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Vegetación	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Fauna	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Paisaje	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE(0)	COMPATIBLE (-,Mn, Dt, Tp, I,Dct, Ac, C. Rv, Rc)	COMPATIBLE POSITIVO (+, Mn, Dt, Tp, I, Sn, L, Rv, RC)
Sosiego público	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (-,Md, Dt, Tp, I, Dct, Ac, C. Rv, Rc)	COMPATIBLE POSITIVO(+, Mn, Dt, Tp, I, Sn, L, Rv, RC)
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)	COMPATIBLE (0)
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector K - PLAYA.

La Playa del Parque Marítimo presenta cierto valor desde el punto de vista ambiental, especialmente por tratarse de un recinto abierto al mar.

Las acciones previstas para este entorno en la Modificación del Plan Especial van encaminadas a la mejora de las actuales condiciones de uso y servicios playeros; obteniéndose significativas mejoras respecto a la situación actual durante la fase operativa.

Las actuaciones requeridas para lograr dichas mejoras **no tendrán repercusiones** significativas de signo adverso sobre ninguna variable ambiental, siendo en general la incidencia de grado compatible.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
			POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental (global)	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN - EVALUACIÓN.

Las tres fases fundamentales que comprende el desarrollo de la presente Modificación Puntual del Plan Especial Parque Marítimo son las siguientes:

1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Considerando el conjunto de determinaciones adoptadas por la Modificación del Plan Especial en cada una de estas fases, simultáneamente con las interacciones que implica su desarrollo con cada una de las variables físicas, químicas, biológicas, socioeconómicas y culturales consideradas, analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta POCO SIGNIFICATIVA en base a una mayoría significativa de impactos compatibles detectados para el conjunto de las acciones previstas en cada uno de los 12 sectores en que se ha dividido el ámbito de la Modificación del Parque Marítimo.

Los resultados obtenidos en cuanto a la valoración de las incidencias, con una mayoría de impactos Compatibles, se deben tanto a que el ámbito afectado por la Modificación presenta una notable pobreza en valores ambientales por tratarse de un espacio urbano desarrollado sobre rellenos artificiales en zona marítima, como a que las determinaciones prevista en la Modificación del Plan Especial original tienen una escasa capacidad de producir impactos tanto como consecuencia de las alteraciones propias de la fase de planificación y obras como de la operativa.

Se ha de destacar que, en lo que concierne a los factores socioeconómicos bienestar social y usos del suelo, las determinaciones de la Modificación del Plan Especial resultan en general muy positivas para el ámbito del Parque Marítimo y presentan un significativo beneficio asociado para el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Asimismo, cabe indicar que la variable ambiental empleo y socioeconomía, aunque no se ha incluido en la evaluación precedente, resulta afectada con impacto compatible altamente significativo por el conjunto de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial, considerando las fases de planificación, obras y operativa. Ello se debe a que tales determinaciones serán las que posibiliten el cumplimiento de uno de los principales objetivos que con ella se persigue, la viabilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, que lleva a su vez asociado un impacto positivo directo en lo que respecta a la creación de empleo y a la inducción de un mayor dinamismo económico a escala local.

Por otro lado, es importante resaltar que los Impactos previstos calificados como Moderados admiten medidas correctoras y protectoras que se desarrollarán en el capítulo siguiente y que tienen por objeto facilitar la integración de la propuesta en el ámbito de su definición.

6.- DETERMINACIONES A INCLUIR EN LA PROPUESTA DEL PLAN

La Modificación Puntual del Plan Especial del Parque Marítimo deberá incluir en su normativa las siguientes medidas ambientales, recogidas en el Informe de Sostenibilidad (apartado 6.d del ISA), las cuales deben de entenderse como las determinaciones ambientales del Plan.

A continuación se recogen estas determinaciones, incluyendo las consideraciones específicas derivadas de las alegaciones e informes recibidos durante el periodo de información pública:

Los Impactos Compatibles descritos en el capítulo anterior, por definición, no precisan de medidas correctoras, y en los calificados como Moderados las medidas correctoras y/o protectoras no son intensivas. En este capítulo vamos a proponer medidas encaminadas a reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos notables relacionados con el desarrollo de esta Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo".

Siendo importante tener en cuenta que la Modificación Puntual del Plan Especial recoge en su una serie de fichas **"Ordenanzas Particulares por zonas**" donde se recogen las medidas correctoras aquí expuestas.

FASE PREOPERATIVA.

a) Protección de especímenes vegetales de interés.

Los únicos individuos vegetales inventariados en el interior de las superficies afectadas por las determinaciones de la Modificación que se encuentran sometidos a protección, en virtud de su inclusión en el Anexo II de la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 20 de Febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, son los ejemplares de palmera canaria *(Phoenix canariensis)* localizados en algunos de los parterres existentes en los sectores B y C.

Las medidas de aplicación para la protección de estos valores botánicos, son las que siguen a continuación:

- Conservación del ejemplar vegetal en el actual emplazamiento cuando el mismo coincida con ámbito destinado a Zona Verde o Espacio Libre. Para una mayor garantía en la preservación de estos individuos se procederá, antes del comienzo de las obras, a su señalización, preferiblemente mediante el cercado con valla plástica.

- Trasplante sistemático a zona ajardinada del interior del recinto del Parque Marítimo cuando los especímenes se localicen en lugares afectados por el desarrollo obras.

Previamente al comienzo de las obras, y contando con la debida autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, se procederá a efectuar el trasplante de los especímenes afectados, aplicando el siguiente protocolo:

Siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Política Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el trasplante se iniciará (con anterioridad al comienzo de las obras, en función del Plan de Etapas de desarrollo), mediante el desfronde del 50% del cogollo para posteriormente ser atado, y el marcado en el tronco del lado de la palmera orientado al Norte para guardar la misma orientación en nuevo emplazamiento. El trasplante podrá realizarse en una o dos fases; en ambos casos, el cepellón que se excave deberá tener un

diámetro 2 ó 3 veces el perímetro de la talla de la palmera y una altura de 1 ó 2 veces el citado perímetro.

Una vez extraído el cepellón, se fabrica en torno a éste un enrejado de tela metálica, recubierta a continuación con escayola, de manera que llegue completo al lugar de plantación sin presentar roturas ni resquebrajaduras, constituyendo un compacto. Tras seis meses, este macetón abierto aún por la base, permite a las raíces de la palmera progresar, hecho que se constata porque la palmera llega a generar nuevos pírganos. En este estado, se sujeta la palmera con vientos para evitar su caída, y se le suministra agua y nutrientes hasta el momento del trasplante.

Al año siguiente, en la misma época, tras cortarle los pírganos viejos, así como flores y frutos, se deberán atar los pírganos restantes a modo de penacho para protegerlos de la desecación solar y del aire, se terminarán de cortar las raíces de la base del cepellón, y tras elevarla por el tronco (evitando rozaduras), se podrá trasladar a su nuevo emplazamiento en un hoyo de volumen mayor al del cepellón, sujetando de nuevo el ejemplar con 4 vientos que eviten su caída en el fondo del hoyo, para posteriormente introducir en el mismo tierra de cabeza fertilizada con nitrofosca y ¾ partes de una paca de turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el estiércol y las raíces de la planta y respetando su orientación Norte. Se regará abundantemente y, tras el enraizamiento, podrá empezarse con el suministro de abonos de liberación lenta.

La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante de palmeras es de mayo a septiembre, cuando la sequedad y altas temperaturas detienen el crecimiento de las plantas.

El primer riego será profundo, de unos 50 litros por individuo vegetal, en el caso de los especímenes de mayor porte, reduciéndose esta cantidad hasta un mínimo de 25 litros para las palmeras de menor altura. Posteriormente se hará dos veces por semana, durante los tres primeros meses, con una dosis media de 5-25 litros por palmera.

Las características del agua a utilizar para realizar estos riegos debe ser la siguiente: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25ºC debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 gr/l.

b) Protección de bienes patrimoniales.

Antes del comienzo de las obras a realizar en el sector B se procederá al traslado de lugar, en condiciones seguras de preservación, de la escultura existente actualmente en dicho recinto.

Por su parte, para las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), previstas para el sector F, de cara a mejorar su capacidad de acogida de las actividades culturales y de ocio que se determinan compatibles en su interior se deberá recabar autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife, organismo que a su vez establecerá las disposiciones que al efecto tenga a bien considerar oportunas.

c) Corrección del impacto paisajístico provisional por obras.

Dada la incidencia visual que presentarán las obras requeridas para la reordenación de los sectores B y C, se recomienda el establecimiento de un cerramiento provisional que actúe ocultando las alteraciones relacionadas con la ejecución de los trabajos.

Este cerramiento contribuiría al mismo tiempo a reducir las afecciones de la calidad del aire, a contener las emisiones acústicas en el interior de estos recintos, etc., minimizando las afecciones temporales por obras sobre las áreas de ocio que circundan a estos sectores, (piscinas, plaza, etc.).

d) Preservación de servicios existentes.

El sector C, afectado por obras de excavación para ejecución de aparcamiento subterráneo, se encuentra atravesado por infraestructura, (redes de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento-pluviales y agua depurada, etc.), que se verá afectada durante la fase de obras. Antes del comienzo de los trabajos se deberán adoptar medidas que garanticen la no afección del servicio que presta dicha infraestructura.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.

a) Gestión de residuos y vertidos.

Se contará con la colaboración de gestores autorizados para la retirada de residuos y vertidos que se puedan producir durante la ejecución de las obras; procurando la máxima valorización posible de los primeros.

De forma general podemos distinguir distintos tipos de residuos, los cuales han de encontrarse perfectamente gestionados en todo momento, no permitiéndose almacenar o invadir con ninguna clase de vertidos o residuos, aunque sea de forma temporal, las zonas externas al ámbito de la Modificación del Plan Especial.

1. Residuos.

Los residuos generados durante la fase de ejecución y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Residuos asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

Esta recogida se llevará a cabo selectivamente existiendo en las distintas zonas de instalaciones auxiliares contenedores para la recogida selectiva de los residuos, diferenciándose al menos entre orgánicos e inertes, aunque sería recomendable que se separasen envases, vidrio y papel (dentro de la fracción inorgánica).

Para la recogida se utilizarán contenedores estancos de polietileno de alta de densidad de 60 litros cada uno, con ruedas para un mejor traslado y tapa basculante.

b) También podrán generarse volúmenes importantes de residuos inertes (tierras no reutilizables, restos de hormigones y otros materiales de construcción, asfaltos, etc.), los cuales han de tener un destino adecuado, bien depositarse en áreas para tal fin para su reutilización en la obra, o reciclarse destinándose a la restauración de áreas degradadas que demanden tierras.

En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes, a vertedero autorizado.

En las labores de acondicionamiento de las los sectores B, C y J se podrán generar pequeñas cantidades de residuos vegetales, los cuales deberán ser preferiblemente trasladados a planta de compostaje para su adecuado reciclaje; y en última instancia trasladados a vertedero autorizado.

Todas aquellas materias residuales que se generen por la demolición de edificaciones, desmantelamiento de viario, infraestructura de riego, muros de hormigón y bloques, etc., serán debidamente trasladadas a vertedero autorizado, en caso de no poder ser valorizadas.

Finalmente, se podrán generar volúmenes más o menos importantes de residuos peligrosos, los cuales han de ser gestionados por un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, será el gestor autorizado el encargado de proceder a su retirada. En este sentido, se deben evitar los derrames y vertidos de sustancias peligrosas dada la contaminación que producen, fundamentalmente durante la gestión de aceites usados de maquinaria y otros residuos tóxicos, así como el combustible y otras sustancias.

En cuanto a residuos peligrosos generados en la obra (aceites usados, filtros de aceite, baterías, combustibles degradados, líquidos hidráulicos, disolventes, trapos de limpieza contaminados, etc.), deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

• Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.

• Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.

• Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y destino de los mismos.

• Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.

• Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

Los residuos que tengan la catalogación de residuos peligrosos, que aparecen en el listado del Real Decreto 952/1997, deberán ser correctamente segregados y retirados por un gestor autorizado, debiendo permanecer entre tanto almacenados en recipientes estancos, que han de estar correctamente identificados. Para su almacenamiento temporal se procederá a la instalación de un tinglado sobre superficie impermeabilizada. Para una mayor seguridad se instalará un cubeto de retención de derrames (véase foto a adjunta).

El almacenamiento y abastecimiento del gasoil se realizará en los puntos definidos a tal efecto, con predilección a que los cambios de aceite y las labores de mantenimiento de la maquinaria se realicen en los talleres autorizados para tal fin antes del inicio y traslado de la maquinaria a la zona de obras.

Todos los residuos se trasladarán a un vertedero autorizado. No se permitirá almacenar o invadir con cualquier clase de vertidos o residuos, aunque sea de forma temporal, las zonas externas al ámbito de actuación.

2. Vertidos

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de aceites y gasoil.

Se dosificará convenientemente el agua empleada para el riego de las superficies fuente de emisiones.

Con respecto a los derrames accidentales de aceites y/o combustibles asociados a la maquinaria de obra en el medio, se adoptarán las siguientes medidas:

- Dentro de la explanada de obras se procederá a la impermeabilización de una pequeña superficie, en caso de que se considere necesario la realización de cambios de aceite o repostaje de combustible en el recinto de obras, ya que así se evita que los posibles vertidos de sustancias peligrosas lleguen al subsuelo. Esta medida no es necesaria si los cambios de aceite o repostaje de combustible se realizan en taller homologado, siendo recomendable esta segunda opción.

- Los vertidos accidentales de sustancias peligrosas que se produzcan en el medio serán inertizados, (arenas, zeolitas, etc.), retirados y almacenados en el área acotada para los residuos peligrosos hasta que sean retirados por gestor autorizado. Su contenedor ha de estar convenientemente identificado. Estos residuos se almacenarán por un periodo no superior a tres meses, o seis meses previa autorización al órgano competente.

- En el área de estudio no se permitirá el lavado de camiones, especialmente el de los camiones hormigoneras. En caso de efectuarse dichas labores en el ámbito de obras, se deberán instalar balsas de decantación y posteriormente gestionar adecuadamente el residuo generado.

- En cuanto a la posibilidad de que se identifiquen vertidos de crudo en el subsuelo durante las excavaciones previstas en los sectores B y C relacionadas con lixiviados originados en las instalaciones de la Refinería, se adoptarán, en coordinación con esta última, las medidas oportunas para su retirada. Estando a lo que la disposición sectorial estime en cada momento.

De modo general se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en lo que a suelos contaminados se refiere (Ley 22/2011, de 28 de julio y RD 9/2005, de 14 de enero).

b) Emisiones, ruidos y vibraciones:

Emisiones de polvo a la atmósfera

Las emisiones de polvo más significativas se asociarán a los movimientos de tierra para ejecución de aparcamientos subterráneos en los sectores B y C, resultando fácilmente detectables puesto que su efecto incidirá directamente sobre los usos y la vegetación presentes en el entorno.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera, y por consiguiente mitigar estos efectos negativos consistirá en la aplicación de riegos correctivos sobre la superficie expuesta en cada momento, -superficies de excavación, pistas por donde circula la maquinaria pesada y las zonas de acopio temporal de los materiales retirados, etc.-.

Para efectuar estos riegos correctivos se dispondrá de uno o dos camiones-cuba en función de las necesidades, o se puede realizar una conexión temporal a la red de agua depurada existente.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada laboral, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la jornada de trabajo, debiéndose intensificarse su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -existencias de tiempo sur, viento excesivo, etc.-, y en las zonas próximas a las áreas de contorno, (viario, piscinas, Palmetum, etc.).

Durante la retirada, carga y transporte de las tierras obtenidas por excavación se aplicarán una serie de medidas para reducir la producción de polvo: antes de proceder a su extracción, se

regará con una película fina de agua la superficie objeto de actuación evitándose producir encharcamientos o un grado de humedad superior al 75%. Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte este material, y en general de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material; y dentro del ámbito se podrá realizar de la misma forma o regando la capa superior de la carga.

Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán exclusivamente por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras.

Las concentraciones de los diferentes gases emitidos dependerán fundamentalmente de la naturaleza del combustible, que en este caso será gas-oil, siendo por tanto la proporción de determinados gases inferior a los generados por un motor con gasolina. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las que correspondan a la de cualquier vehículo homologado de las mismas características.

Como hemos apuntado al describir la calidad del aire en el ámbito de estudio, al no presentar la zona barreras orográficas que impidan la circulación de los vientos, los gases emitidos por la maquinaria serán dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas.

Por tanto, para evitar que los niveles producidos por estos vehículos presenten valores elevados, se deberá mantener la maquinaria en perfecto estado, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Se establecerá la prohibición de proceder a la quema de rastrojos y basuras en el interior de las superficies afectadas por obras, ya que se afectaría la calidad del aire y por tanto se influenciaría negativamente en el bienestar de los usuarios de áreas de ocio próximas.

Ruidos

La principal fuente de ruido es el arranque y carga del material en excavaciones, en los desmontes de vías y parcelas, así como los equipos móviles, y el tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características en cada caso de la etapa de obra.

No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia; a continuación se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

No obstante, el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia, por lo que las emisiones de ruidos durante estas labores se verán muy reducidas en el perímetro de las obras.

Por otro lado, como se ha indicado en apartado anterior de este estudio, el volumen de población que se puede ver afectada por los niveles temporalmente elevados de ruidos en las proximidades del ámbito de estudio es muy bajo, y, por otro lado, según se establece en los Mapas Estratégicos de Ruidos de las carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, de los que se desprende que la zona ya presenta una contaminación acústica importante en el sector

colindante a la Avenida de La Constitución, con niveles que actualmente se encuentran en torno a los 65-70 dB máximo durante el día, y en la noche disminuyen, indicándose en estos planos valores en torno a 55-60 dB.

Se debe tener en cuenta que las instalaciones más cercanas al ámbito de obras que concentrarán las actuaciones con mayor capacidad para generar ruidos son las piscinas y demás zonas de recreo existentes inmediatamente junto a los sectores B y C, por lo que, en la situación más desfavorable de generación de emisiones sonoras, -90 dBA, que es el máximo nivel esperable en el perímetro de las obras-, los niveles acústicos en el exterior de dichos sectores de recreo (A-1 y A-2) se encontrarán ligeramente por debajo de estos valores.

A la vista de lo anterior, cabe esperar que de manera puntual se vean rebasados los niveles máximos admitidos en las piscinas situadas inmediatamente junto a la zona de obras; aunque en líneas generales, teniendo en cuenta que se trata de afecciones puntuales y con fecha de caducidad temporal, las afecciones no se consideran significativas, aunque se estima necesario limitar la intensidad de los trabajos con elevada emisión acústica asociada y que se desarrollen en la proximidad de los bordes los sectores B y C cercanos a los sectores A-1 y A-2.

En el caso de que se constate una alteración importante del bienestar de los usuarios de las piscinas a causa de la presión sonora, se podrán adoptar medidas adicionales, como el establecimiento temporal de barreras móviles de aislamiento acústico a lo largo de la zonas en que se produce el contacto entre los sectores afectados por obras y las referidas zonas de ocio (piscinas). Estas Pantallas anti-ruidos móviles y temporales podrán ser de palets, containers de mercancías, macetones, pantallas de polimetacrilato, etc.

El resto de usos del entorno, (residencial, comercial, etc.), sufrirá una afección por presión sonora menor al encontrarse a mayor distancia.

Al margen de lo anteriormente indicado, y con carácter generalizado a todas las obras, se deberán adoptar las siguientes medidas encaminadas a reducir el impacto relacionado con las emisiones acústicas, y en algunos casos también con incidencia positiva en lo que se refiere a reducción de emisiones gaseosas, de polvo y vibraciones:

- Se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso a la zona y en la proximidad de los bordes de parcelas afectadas por obras, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

- Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones sonoras, además de las gaseosas y de partículas innecesarias, (SO2, NOx, CO, Pb, etc.), a la atmósfera. Se realizarán labores de mantenimiento de la maquinaria de obra, y más concretamente de aquella que presenta niveles de ruido elevados, tales como camiones, palas cargadoras, retroexcavadoras, grupos electrógenos, etc., con el objeto de reducir el impacto sonoro de elementos desajustados y/o desgastados.

- Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras.

En general, y a lo largo del todo el periodo de duración de la fase de obras, se adoptarán las medidas oportunas encaminadas a garantizar en todo momento el cumplimiento de lo establecido en la Normativa Municipal en vigor en cuanto a niveles máximos de emisiones sonoras.

Las vibraciones son otro tipo de emisiones energéticas y mecánicas que podrán producir desequilibrios en el medio, aunque en este caso no se prevé una generación de vibraciones que puedan afectar por su fuerza dinámica ni siquiera a las personas directamente vinculadas a las instalaciones, siendo innecesario disponer medidas correctoras al respecto.

c) Control del tráfico de la obra.

Aunque no cabe esperar un trasiego importante de vehículos pesados asociado al desarrollo de la fase de obras, para reducir incidencias sobre el viario circundante, y en particular sobre los usos del entorno, se establecen las siguientes medidas:

- El tráfico rodado asociado a las obras sea objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual, (por ejemplo, cada 10 minutos), con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local.

- El acceso al área de trabajo, de conexión con el viario exterior, será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida de camiones, y objeto de limpieza permanente.

- Las ruedas de los camiones serán objeto de limpieza antes de su incorporación al viario exterior, para reducir la posible presencia en el pavimento de gravilla que suponga un riesgo en la conducción. La limpieza de las ruedas se llevará a cabo con maquinaria especializada diseñada a tal efecto.

d) Infraestructura interna y usos preexistentes.

En general, y en la medida de lo posible, se deberá garantizar una mínima afección a los usos preexistentes en el interior del ámbito del Plan Especial, evitado una prolongación temporal excesiva de las obras más intensas previstas, tanto de cara a reducir las afecciones indirectas por emisiones de ruido, partículas, etc., como aquellas directas por pérdida temporal de uso (zonas de aparcamiento, de servicios al automóvil, etc.). En este sentido, se recomienda que la ejecución de las obras en los sectores B y C se desarrollen de manera no simultánea, evitando una reducción drástica de aparcamientos en la zona, y como opción que a su vez posibilitaría mantener los servicios de limpieza de automóviles, restauración, etc. existentes actualmente en la parcela C a lo largo de esta fase.

d) Protección de bienes del patrimonio histórico.

Las obras de la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes en el sector F, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo.

En general, se evitará que los trabajos intensos de remoción de tierras a desarrollar en el sector B, así como las obras de reposición y mejora del embarcadero a efectuar en el sector G, colindantes, induzcan afecciones sobre los bienes del patrimonio histórico existentes en el interior del sector F; al efecto de lo cual, si se estima conveniente, se procederá a la instalación de un vallado de separación en la zona en contacto entre ambos sectores, que evite invasiones con maquinaria, acopios, etc. que puedan afecta a los edificios singulares referidos.

e) Medidas de integración paisajística.

- Vegetación:

La creación de áreas verdes, (zonas ajardinadas y espacios libres), constituye una medida correctora adecuada para paliar las alteraciones que originan las obras y para lograr una integración ambiental de las actuaciones en el medio de acogida. En este sentido, el plan de revegetación debe producir efectos muy positivos en los aspectos más afectados: el paisaje,

siendo también notoria su incidencia positiva en lo que a reducción de los niveles de contaminación acústica y atmosférica se refiere.

El tratamiento interno de los sectores B y C incluirá, en la medida de lo posible, el desarrollo de zonas verdes distinguidas que quedarán integradas zonas de paseo, de estancia y en general de ocio-recreo y expansión, así como de contorno de la edificación, debiendo ser estas áreas dotadas de alcorques suficientemente dimensionados incluso para la acogida de especies de porte arbóreo que proporcionen sombra a los transeúntes.

Para el acondicionamiento de todas estas áreas verdes se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos en las islas, (no recogidos en el Atlas de Plantas Invasoras de España -García Gallo et all, 2008-), aún sin ser autóctonos, se consideran idóneos, siendo la relación de especies de posible utilización en los diferentes espacios a acondicionar la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Araucaria heterophylla	Araucaria
Jacaranda mimosifolia	Jacaranda
Olea cerasiformis	Acebuche
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Spathodea campanulata	Tulipero del Gabón

ESPECIES ARBUSTIVOS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Bouganvillea sp.	Buganvilla
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia regis-jubae	Tabaiba amarga
Kleinia neriifolia	Verode
Lavandula canariensis	Lavanda
Periploca laevigata	Cornical
Plocama pendula	Balo
Rumex lunaria	Vinagrera
Schizogyne sericea	Salado
Tecomaria capensis	Tecomaria

Además, estos espacios libres serán los que acojan los especímenes que se hayan visto afectados por trasplantes desde las áreas incididas por obras.

Respecto al número de individuos que se asignará a cada superficie, cabe señalar que serán los proyectos correspondientes de jardinería y paisaje los que determinen el tipo y número de ejemplares, así como su distribución, en función de los ambientes y la integración paisajística que se pretenda recrear, así como de las necesidades de asilamiento acústico y ambiental requeridas en cada situación.

Como norma general, la superficie destinada a cada planta oscilará entre los 40 m^2 para el caso de las especies arbóreas, los 20 m^2 para las especies arbustivas, y superficies considerablemente inferiores para las especies vivaces y tapizantes. Teniendo en cuenta que la mayoría de los individuos que se plantarán no se encontrarán inicialmente en su estado óptimo de desarrollo, el cual tardará algún tiempo en conseguir, en un primer instante es posible que la plantación resultante pueda parecer algo pobre, pero de este modo se asegura la supervivencia

de mayor número de especímenes plantados, al mismo tiempo que se evita el desarrollo de superficies en exceso vegetadas cuando las zonas verdes se encuentren a pleno desarrollo.

No obstante, y en general, a la hora de efectuar la plantación se huirá de buscar simetrías, equidistancias, alineaciones y distribuciones monótonas de las especies, con el fin de obtener un resultado estético pero, al mismo tiempo, lo menos artificial que sea posible.

Previamente a la plantación de las especies arbóreas se analizará el crecimiento del ejemplar de tal forma que éste no pueda llegar a disminuir la eficacia del alumbrado público, especialmente de aquellos que se localizan en las aceras, ni a obstaculizar o interferir la correcta visión en el viario, etc.

Para realizar las plantaciones de las zonas verdes, en especial para las arbóreas, se tendrá en cuenta que los hoyos de la nueva ubicación sean dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 30 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.

El primer riego será profundo de unos 10 litros por especie vegetal, posteriormente se hará una vez por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 5-10 litros/planta.

Las características del agua a utilizar para realizar los riegos deben ser las siguientes: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25° C debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 g/l.

Todas las zonas verdes dispondrán de una red de riego por goteo correctamente dimensionada que permita la supervivencia de las plantaciones.

Como se ha indicado anteriormente, las especies exóticas seleccionadas no poseen la capacidad de dispersarse por sí mismas, no existiendo peligro de que puedan salir de las zonas ajardinadas y asilvestrarse; y según la experiencia, todas ellas presentan capacidad de adaptación a las condiciones climáticas en que van a encontrarse.

- Erradicación de las especies invasoras

En relación al protocolo de actuación, para la erradicación del rabo de gato a continuación se incluyen las diferentes metodologías que se pueden aplicar con el objeto de asegurar una adecuada erradicación:

- Método manual:

6. Se cortan y embolsan las espigas para evitar la propagación de las semillas al arrancar manualmente la planta.
7. Se elimina la planta cavando hondo con una azada para extraer la mayor cantidad posible de raíces, ya que este xerófito es capaz de brotar de cepa si queda en el terreno algo de su sistema radicular.
8. Se introducen las plantas arrancadas en bolsas para facilitar su transporte y/o posterior quema.
9. Se procede a la limpieza manual del banco de semillas del suelo con rastrillos y cepillos y se meten también en bolsas.
10. Los restos vegetales recopilados, o bien serán trasladados a vertedero autorizado, o bien serán quemados, siendo esta la alternativa más viable y segura.

- Método químico:

Este método se utiliza en las zonas donde el sustrato donde crece *P. setaceum* dificulta o limita la retirada total del sistema radicular; incluye dos fases:

3. Una primera fase de eliminación manual como la descrita anteriormente
4. Una segunda fase de tratamiento con herbicidas específicos (tipo glifosato) El glifosato es un herbicida de postemergencia, no residual y no selectivo. No es tóxico para los humanos ya que actúa inhibiendo una enzima que sólo está presente en las plantas. Una vez en contacto con la tierra es rápidamente absorbido por las partículas coloidales del suelo y degradado por los microorganismos hasta sustancias simples como dióxido de carbono y agua. Este herbicida actúa solamente en las plantas que emergieron del suelo, no afecta a semillas que todavía no han emergido.

De otra parte la tartaguera también considerada como especie invasora y el tabaco moro, se encuentran en los taludes del Palmetum, por lo cual las labores de mantenimiento de este jardín botánico serán las que se encarguen de su erradicación.

- Consideraciones estéticas de las edificaciones.

Se contemplarán, en general, medidas relacionadas con la estética de las nuevas edificaciones, siempre en concordancia con las disposiciones adoptadas en el PGO y Ordenanzas Municipales, debiendo en general recoger los proyectos de los edificios de nuevo desarrollo una estética singular y con nivel de calidad acorde resto de edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial.

e) Protección de la fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, con carácter general, se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras. Se tendrá especial cuidado en caso de la aparición del Búho chico (*Asio otus canariensis*).

f) Protección del suelo exterior al ámbito del Plan Especial.

El suelo que circunda al ámbito de la Modificación del Plan Especial deberá ser objeto de control a lo largo del periodo de duración de las obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de vehículos o personas, ni de forma temporal ni permanente en las parcelas limítrofes o próximas a la zona de trabajo; por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras.

Especial cuidado debe tenerse sobre el área marina adyacente a los sectores G y L, evitando la invasión del dominio público marítimo, y afecciones a la calidad de las aguas de baño, etc.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito delimitado por el Plan Especial, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el terreno afectado será objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

g) Protección de áreas singulares (Palmetum).

Se evitará que las obras a ejecutar en el ámbito del sector C afecten a los valores botánicos adscritos al Palmetum localizados de modo colindante, procediéndose para una mejor

consecución de esta medida a la instalación de un vallado provisional de protección en caso necesario, (para evitar invasiones con maquinaria, acopios, etc.).
En el interior del Palmetum se deberán aplicar tratamiento a aquellos ejemplares de palmeras que muestren evidencias de sufrir enfermedad o plaga.

h) Reposición de daños a terceros.

Si fuera el caso, se procederá a minimizar las afecciones a terceros, además de con las correspondientes indemnizaciones, mediante la reposición de infraestructura afectada, -cerramientos parcelarios, conducciones y otras infraestructuras afectadas-

i) Acondicionamiento final del ámbito.

Una vez finalizadas las obras se procederá a realizar un acondicionamiento final de todo el ámbito, en especial de las áreas que han sufrido obras de reordenación, remodelación y mejora, consistente en la recogida de los restos de obras o residuos que pudieran quedar en la zona.

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Calidad ambiental. Mantenimiento y conservación de infraestructuras

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, plazas y demás zonas estanciales, de ocio, etc. El mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas para las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc.

Se mantendrá asimismo un perfecto estado de las instalaciones de piscinas (calidad de las aguas, etc.); así como los dispositivos de evacuación de gases existentes en el Palmetum al objeto de evitar olores indeseados.

Los cursos de agua, cascadas y lagos existentes en el interior del sector H deberán mantener operativos sistemas de recirculación que eviten estancamientos que favorezcan la proliferación de insectos y olores desagradables.

b) Ruidos y vibraciones

Una vez concluidas las obras requeridas para la Modificación del Plan Especial, de construcción de todas las infraestructuras asociadas a las actividades de ocio y esparcimiento, así como de servicios complementarios, los ruidos y vibraciones se encontrarán relacionados con la consolidación de usos terciarios en el interior del ámbito; si bien la propuesta de Modificación no da pie a una intensificación de los usos actuales lo suficientemente importante como para que a lo largo de la fase operativa se produzca un incremento notorio de las emisiones de ruidos y vibraciones en la zona respecto a la situación actual. En cualquier caso dada la ubicación de las terrazas la afección sobre las áreas residenciales se puede decir que ese prácticamente nula, puesto que se localizan lo suficientemente alejadas de las áreas de potencial afección.

En cualquier caso, a lo largo de la fase operativa se deberán mantener en los edificios y áreas potencialmente emisoras de ruidos los dispositivos de asilamiento acústico necesarios para garantizar una mínima incidencia por esta causa y unas condiciones ambientales óptimas tanto

respecto a los diferentes usos internos del Plan Especial como a los usos presentes en su entorno.

Con carácter general, y especial en momentos de eventos con emisiones acústicas importantes asociadas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales referentes a contaminación acústica.

c) Residuos y vertidos

Los residuos propios de un área de ocio y recreo provista de servicios de restauración, etc. como la que nos ocupa presentan una componente mayoritaria de residuos sólidos urbanos; que deberán ser internamente recogidos para su incorporación a la dinámica municipal de evacuación que les es propia.

En cuanto a los vertidos de las piscinas es importante tener en cuenta que el agua que se vierte al mar se encuentra en estado casi natural, ya que al objeto de evitar afecciones sobre el medio marino, se deja de clorar el agua un día antes de su vertido.

En caso de que algunos de los establecimientos generasen residuos peligrosos, deberán disponer de contenedores homologados y de un acuerdo/contrato con gestor autorizado que se encargue de su retirada y tratamiento.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

Los residuos vegetales que se generen en el ámbito del Plan Especial, que podrán ser especialmente voluminosos en el caso de las tareas de mantenimiento del Palmetum, deberán ser preferiblemente compostados para su reutilización en dicha zona verde o bien trasladarse a planta de compostaje externa.

La infraestructura de saneamiento y de agua de riego y potable se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, estanqueidad e higiene.

Cualquier vertido accidental de sustancia peligrosa será retirado por gestor autorizado con la mayor premura posible.

En cuanto a la posible aparición de vertidos de crudo en el pozo de los sectores A1 y A2, se contactará con la Refinería para que actúe retirándolos de manera conveniente.

En caso de que se observe mala calidad en las aguas de baño en la Playa del Parque Marítimo se procederá al cierre temporal de la misma para el uso público en tanto se restituyen las condiciones de calidad adecuadas.

Por su parte, el vertido existente en el sector D será objeto de control que verifique que únicamente contiene agua de mar procedente del achique de los aparcamientos del auditorio en tanto se busque una solución constructiva a dicho problema.

Estando a lo dispuesto en la normativa sectorial en lo que a suelos contaminados se refiere.

e) Vegetación

Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, jardines y en general espacios libres. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución del arbolado se realizará, a ser posible, por especies iguales a las desalojadas u otras similares, con el mismo porte, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona o que presenten capacidad para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el Real Decreto 2.163/1994, de 4 de noviembre, por el que se traspone la Directiva 91/414/CEE del Consejo, de 15 de julio, sobre comercialización de productos fitosanitarios, y sus posteriores modificaciones; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

f) Paisaje

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito de la ordenación, impidiendo el abandono o la alteración de los usos proyectados.

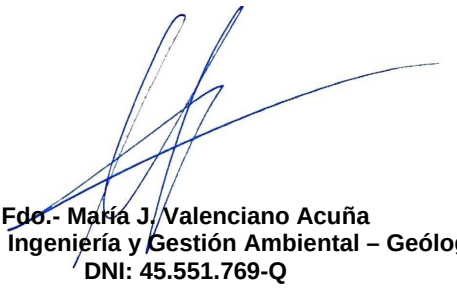
En cuanto a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose las decisiones adoptadas en lo referente al color a emplear, la calidad de los materiales, la tipología edificatoria, etc.

Especial cuidado se deberá tener con las zonas vegetadas, donde se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante una vez muera o enfermen los individuos vegetales. Con esta reposición constante, se logrará mantener una integración paisajística del proyecto óptima.

7.- CONCLUSIÓN FINAL

Como **CONCLUSIÓN FINAL** de la presente **Propuesta de Memoria Ambiental**, en la cual se ha tenido en consideración las alegaciones y escritos recibidos durante el periodo de información pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental y del Plan Especial, **se valora que el desarrollo de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo, es AMBIENTALMENTE VIABLE**.

En Santa Cruz de Tenerife, 17 de junio de 2014.



Fdo.- María J. Valenciano Acuña
Máster en Ingeniería y Gestión Ambiental – Geóloga
DNI: 45.551.769-Q

PARQUE MARÍTIMO

SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales

AUTOR:

ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

Tfno./Fax Tenerife: 922-243-783

Tfno./Fax Gran Canaria: 828-290-915

Móvil: 648-237-758

e-mail: rosendolopez@evaluaambientales.com

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL
PARQUE MARÍTIMO

INDICE

1.- ANTECEDENTES.....5

2.- CONTENIDO SEGÚN LA RESOLUCIÓN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2006 DONDE SE ESTABLECE LA PROPUESTA DE DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA ELABORAR INFORMES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO. 7

A.- MEMORIA. 7

1.- Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación. 7

2.- Justificación del Contenido Ambiental Específico asumido por el Instrumento de Planeamiento. 23

3.- Información urbanística y ambiental 24

a) Información urbanística 24

b) Caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación. 37

c) Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentran protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación. 93

d) Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan. 94

4.- Objetivos y criterios ambientales del plan. 96

5.- Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. 98

6.- Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. 101

a) Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse, y caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan. 101

b) Estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan. 119

c) Descripción y análisis de las alternativas 122

d) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias 127

7.- Resumen y medidas de seguimiento según los siguientes apartados. 152

a) Resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y desripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades que pudieran haberse encontrado al recabar la información requerida. 152

b) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. 153

c) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de todo lo anterior. 176

B.- PLANOS DE INFORMACIÓN. 206

C.- DETERMINACIONES. 208

D.- PLAN DE ETAPAS 209

E.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 211

F.- CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD. 213

3.- CONCLUSIÓN FINAL.....219

- PLANOS:

Plano nº 1 Situación (E. 1:3.000)
Plano nº 2 Fotografía aérea (E. 1:3.000)
Plano nº 3: Estado Actual (1:2.000)
Plano nº 4 Paisaje (E. 1:3.000)
Plano nº 5 Diagnóstico Ambiental (E. 1:3.000)
Plano nº 6: Acciones (E. 1:3.000)
Plano nº 7 Medidas correctoras (E. 1:2.000)

- APENDICES

nº 1 Vegetación del Palmetum
nº 2 Fichas de Bienes Patrimoniales

1.- ANTECEDENTES.

El presente **Informe de Sostenibilidad Ambiental** corresponde a la **Modificación del Plan Especial "Parque Marítimo",** localizado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

Dicho documento de contenido ambiental tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tomando como referencia la Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de los Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

El ámbito de estudio presenta una extensión de 277.185 m^2. Dicha superficie se emplaza en el borde costero de Santa Cruz de Tenerife, siendo su límite sur el mar y al norte la Avenida de La Constitución. En el interior de la superficie a ordenar actualmente se concentran diferentes usos, -deportivos, recreativos, culturales, etc.-, y se integran varios elementos patrimoniales, tal es el caso del Castillo Negro y la Casa de La Pólvora.

La zona está actualmente ordenada por el Plan Especial del Parque Marítimo, que fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995, y se encuentra en buena medida ejecutada. La propuesta ordenancista que recoge dicho documento divide el espacio ordenado en varias zonas -Zona del Castillo, Zona de solariums y piscina, Restaurante, Aparcamiento, Solar Dársena Comercial-, resultando inadecuada en varios aspectos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- La existencia de instalaciones no permitidas, tal es el caso del Auditorio, ya que ni la obra principal ni los aparcamientos, así como tampoco, los usos que se llevan a cabo, son conformes a la normativa urbanística, encontrándose en situación de fuera de ordenación al no haber sido dicha instalación prevista en el Plan Especial vigente.
- Desajustes entre las diferentes zonas del Plan Especial vigente y las actualmente en servicio.

- Falta de flexibilidad en los usos complementarios que impide la viabilidad económica del Parque debido al bajo número de visitantes durante la mitad del año y el alto coste de mantenimiento.

Con la finalidad de resolver estos problemas, la Modificación del Plan Especial que se somete a estudio establece una nueva regulación de los usos permitidos en las diferentes zonas que engloba el Parque Marítimo, sin modificar el aprovechamiento máximo permitido en la actualidad y sin variación de los límites del Plan Especial.

La superficie de ordenación no afecta espacialmente, ni linda, ni se encuentra próxima a ningún Área de Sensibilidad Ecológica ni a Espacio Natural Protegido de los establecidos en aplicación del Decreto Ley 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, y tampoco afecta a ningún área incluida en la Red Natura 2000 de las delimitadas en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

En la realización del presente **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** se han contemplado todos aquellos aspectos a considerar en el planeamiento de desarrollo, redactándose el mismo con el objeto de ser sometido a los trámites de participación pública y de consulta.

Este **Informe de Sostenibilidad Ambiental** ha sido elaborado por Evalúa Soluciones Ambientales, SL, con la participación de los siguientes técnicos.

Autor:

Rosendo López López.- Biólogo.

Colaboradores:

- María de la Luz Sosa Ortega: Geóloga.
- Yeray Abadín Pérez: Geógrafo.
- Marcos Báez González: Geógrafo.
- María José Valenciano Acuña: Geóloga.
- Juan José Ubach Suárez: Biólogo.
- Luis González Delgado: Arquitecto técnico.
- Narciso Rodríguez Florido: Delineante

2.- CONTENIDO SEGÚN LA RESOLUCIÓN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2006 DONDE SE ESTABLECE LA PROPUESTA DE DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA ELABORAR INFORMES DE SOSTENIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO.

A.- MEMORIA.

1.- Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación.

Situación.

La Modificación del Plan Especial "Parque Marítimo" se sitúa en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, al noreste de la isla de Tenerife, en el área metropolitana, en un sector donde se desarrollan actualmente numerosos usos.

El acceso a este sector se realiza a través de la Autovía de Conexión TF-4 a la altura del Recinto Ferial.

Tal y como se puede ver en el Plano de Situación, Emplazamiento, Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000, la superficie de planeamiento no afecta a Espacio Natural Protegido según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y tampoco afecta a ningún área incluida en la Red Natura 2000 de las delimitadas en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre; siendo los espacios naturales protegidos más próximos al ámbito del Plan Especial el Parque Rural de Anaga y las Zonas de Especial Conservación Anaga y los Sebadales de San Andrés.

Actualmente se está tramitando la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, (pendiente de aprobación definitiva). En el caso de que entrara en vigor dicha Revisión antes de la tramitación de esta Modificación, los ámbitos donde está incluido el Plan Especial serían:

- AE-4 Franja Costa Sur
- AOU 4.2 Parque Marítimo (Puerto) (SUCO) (Sgd)
- AOU 4.4 CABO Llanos
- 4.4.6 Avenida de la Constitución (SUCO) AeSg)

No obstante, tanto en cuanto no se apruebe definitivamente el PGO referido anteriormente, estos terrenos se encuentran sometidos a las determinaciones recogidas por el Plan Especial del Parque Marítimo aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995 y por el Documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000, encontrándose los mismos incluidos en el área de Ensanche Sur, ámbito La Salle (Ficha LS-8). Están clasificados como suelo urbano consolidado, en la modalidad de Sistema General de Espacios Libres (Parque Recreativo Los Llanos (SGPR-1), sector ordenado por el Plan Especial mencionado anteriormente.

Se ha tenido en cuenta las posibles afecciones de los Planes Especiales actualmente en tramitación:

- Plan Territorial especial de infraestructuras del Tren del Sur
- Plan especial de la modificación del sistema Tranviario del Área Metropolitana

También se ha tenido en cuenta el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, en cualquier caso actualmente se está tramitando una Revisión de dicho Plan Especial que incluye un Área Funcional denominada “Parque Marítimo”

Igualmente ha de tenerse en cuenta que el actual Parque Marítimo se encuentra parcialmente inmerso en la zona de servicio del puerto, y sometido al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (O.M. 2493/2006 de 13 de julio).

Es asimismo importante tener en cuenta que el sector a ordenar constituye una de las pocas “ventanas” de la ciudad al mar, donde la interrelación entre el ámbito urbano y la costa se desarrolla de modo singular.

Criterios y objetivos de ordenación.

Con la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo se pretende una reordenación de los usos lúdicos, de espacios libres, comerciales y sociales dentro del primigenio ámbito de

ordenación que, sin modificar el aprovechamiento establecido actualmente, resuelva los problemas existentes, expuestos en el apartado de antecedentes.

Los objetivos y criterios de ordenación principales cuyo cumplimiento se persigue con la propuesta de Modificación son los siguientes:

- Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales, etc.) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

- Regularizar los usos de aquellas instalaciones construidas que no están permitidas en el planeamiento vigente, encontrándose por tanto en un régimen de fuera de ordenación. Es el caso del Auditorio ubicado en una zona que en la actualidad no admite este uso.

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, con otras más acordes con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento; solventando el desajuste existente entre el plan en vigor y los servicios actuales.

- Solventar las dificultades que plantea para la gestión del Parque Marítimo la ambigüedad de la terminología con respecto a los usos permitidos, especialmente en la zona de piscinas.

- Introducir nuevos usos complementarios a los usos principales de las diferentes zonas con el fin de conseguir una mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo, ya que en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica. (Ver cuadros de explotación en las páginas siguientes).

- Regularizar la situación urbanística del Plan Especial después de la sentencia que anula el Estudio de Detalle de la Zona C que había sido tramitado y aprobado.

Estas Modificaciones no implican un aumento del aprovechamiento urbanístico, que se mantendría igual al actualmente vigente, ni variación en los límites del Plan Especial.

TOTAL VISITANTES TEMPORADA ALTA

JUNIO		DÍAS
	0	01/06/2011
	0	02/06/2011
	373	03/06/2011
	1.035	04/06/2011
	1.276	05/06/2011
	110	06/06/2011
	95	07/06/2011
	137	08/06/2011
	247	09/06/2011
	565	10/06/2011
	1.604	11/06/2011
	2.510	12/06/2011
	654	13/06/2011
	991	14/06/2011
	1.189	15/06/2011
	1.281	16/06/2011
	1.291	17/06/2011
	2.593	18/06/2011
	3.331	19/06/2011
	1.152	20/06/2011
	1.611	21/06/2011
	1.458	22/06/2011
	2.139	23/06/2011
	1.619	24/06/2011
	2.988	25/06/2011
	3.627	26/06/2011
	1.121	27/06/2011
	2.024	28/06/2011
	2.039	29/06/2011
	1.925	30/06/2011
Media visitantes/ día	40.985	
1.366		

JULIO		DÍAS
	1.808	01/07/2011
	2.951	02/07/2011
	3.635	03/07/2011
	355	04/07/2011
	1.501	05/07/2011
	1.800	06/07/2011
	1.333	07/07/2011
	1.901	08/07/2011
	2.364	09/07/2011
	2.196	10/07/2011
	763	11/07/2011
	1.986	12/07/2011
	2.029	13/07/2011
	2.233	14/07/2011
	1.832	15/07/2011
	2.717	16/07/2011
	3.772	17/07/2011
	1.155	18/07/2011
	489	19/07/2011
	672	20/07/2011
	577	21/07/2011
	397	22/07/2011
	830	23/07/2011
	1.388	24/07/2011
	1.168	25/07/2011
	2.139	26/07/2011
	2.093	27/07/2011
	2.147	28/07/2011
	1.560	29/07/2011
Media visitantes/ día	2.249	30/07/2011
1.787	3.356	31/07/2011
	55.396	

AGOSTO		DÍAS
	1.226	01/08/2011
	1.768	02/08/2011
	2.244	03/08/2011
	2.442	04/08/2011
	1.269	05/08/2011
	925	06/08/2011
	2.414	07/08/2011
	1.056	08/08/2011
	1.872	09/08/2011
	2.437	10/08/2011
	2.531	11/08/2011
	1.953	12/08/2011
	2.627	13/08/2011
	3.418	14/08/2011
	3.332	15/08/2011
	1.603	16/08/2011
	2.028	17/08/2011
	2.326	18/08/2011
	1.605	19/08/2011
	2.125	20/08/2011
	2.785	21/08/2011
	1.409	22/08/2011
	1.144	23/08/2011
	1.487	24/08/2011
	1.911	25/08/2011
	1.935	26/08/2011
	1.980	27/08/2011
	2.923	28/08/2011
	1.664	29/08/2011
Media visitantes/ día	2.051	30/08/2011
2.012	1.893	31/08/2011
	62.383	

SEPTIEMBRE		DÍAS
	1.143	01/09/2011
	483	02/09/2011
	1.372	03/09/2011
	885	04/09/2011
	410	05/09/2011
	992	06/09/2011
	1.014	07/09/2011
	1.028	08/09/2011
	874	09/09/2011
	1.798	10/09/2011
	2.343	11/09/2011
	501	12/09/2011
	541	13/09/2011
	773	14/09/2011
	238	15/09/2011
	411	16/09/2011
	795	17/09/2011
	573	18/09/2011
	74	19/09/2011
	254	20/09/2011
	280	21/09/2011
	122	22/09/2011
	122	23/09/2011
	196	24/09/2011
	229	25/09/2011
	166	26/09/2011
	277	27/09/2011
	366	28/09/2011
	450	29/09/2011
Media visitantes/ día	555	30/09/2011
642	19.265	

Fines de Semana
DIAS DE FIESTA

TOTAL VISITANTES TEMPORADA BAJA

		DÍAS
OCTUBRE	735	01/10/2011
	160	02/10/2011
	211	03/10/2011
	49	04/10/2011
	137	05/10/2011
	189	06/10/2011
	244	07/10/2011
	497	08/10/2011
	444	09/10/2011
	203	10/10/2011
	239	11/10/2011
	1.233	12/10/2011
	206	13/10/2011
	291	14/10/2011
	562	15/10/2011
	577	16/10/2011
	118	17/10/2011
	159	18/10/2011
	30	19/10/2011
	56	20/10/2011
	108	21/10/2011
	202	22/10/2011
	242	23/10/2011
	61	24/10/2011
	66	25/10/2011
	85	26/10/2011
	68	27/10/2011
	50	28/10/2011
	14	29/10/2011
	43	30/10/2011
Media visitantes/ día	35	31/10/2011
236	7.314	

		DÍAS
NOVIEMBRE	128	01/11/2011
	106	02/11/2011
	27	03/11/2011
	44	04/11/2011
	55	05/11/2011
	94	06/11/2011
	44	07/11/2011
	66	08/11/2011
	52	09/11/2011
	44	10/11/2011
	16	11/11/2011
	25	12/11/2011
	21	13/11/2011
	22	14/11/2011
	30	15/11/2011
	22	16/11/2011
	20	17/11/2011
	42	18/11/2011
	42	19/11/2011
	36	20/11/2011
	29	21/11/2011
	24	22/11/2011
	13	23/11/2011
	4	24/11/2011
	15	25/11/2011
	35	26/11/2011
	32	27/11/2011
	22	28/11/2011
	12	29/11/2011
Media visitantes/ día	20	30/11/2011
38	1.142	

		DÍAS
DICIEMBRE	22	01/12/2011
	53	02/12/2011
	7	03/12/2011
	3	04/12/2011
	11	05/12/2011
	14	06/12/2011
	2	07/12/2011
	0	08/12/2011
	30	09/12/2011
	5	10/12/2011
	3	11/12/2011
	14	12/12/2011
	11	13/12/2011
	11	14/12/2011
	4	15/12/2011
	15	16/12/2011
	3	17/12/2011
	4	18/12/2011
	1	19/12/2011
	1	20/12/2011
	33	21/12/2011
	22	22/12/2011
	10	23/12/2011
	4	24/12/2011
	2	25/12/2011
	38	26/12/2011
	31	27/12/2011
	2	28/12/2011
	5	29/12/2011
Media visitantes/ día	8	30/12/2011
13	22	31/12/2011
	391	

Fines de Semana
DIAS DE FIESTA

Descripción de la propuesta de ordenación.

En la Memoria de Ordenación y en las Fichas contenidas en la documentación urbanística de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo se describe con detalle, de manera textual y gráfica, la propuesta de usos determinada para cada uno de los sectores en que ha quedado dividido el ámbito correspondiente.

Las nuevas zonas y su correspondencia con las vigentes son las siguientes:

A1. Piscinas y Solárium
- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

A2. Piscina, Solárium y Espectáculos
- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

B. Equipamiento Deportivo y Aparcamiento
- Ejecutada en parte
- Se corresponde con la vigente zona:
  B. (Equipamiento Complementario)

C. Plaza y Aparcamiento
- Ejecutada en parte
- Se corresponde con la vigente zona:
  C. (Equipamiento complementario)

D. Auditorio, Plaza y Aparcamiento
- Ejecutada con un uso prohibido en el vigente Plan Especial (Auditorio)
- Se corresponde con la vigente zona:
  D. (Parque Acuático)

E. Bar, Restaurante y Discoteca

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  E. (Bar - Restaurante)

F. Plaza y Edificios Singulares

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  F. (Plaza)

G. Embarcadero

- Ya ejecutada
- Zona incluida actualmente en la vigente zona:
  F. (Plaza)
  La vigente zona G. (Administración y Servicios) queda integrada en la nueva zona H. Parque - Palmetum

H. Parque - Palmetum

- Ya ejecutada y reformada recientemente
- Se corresponde con la vigente zona:
  H. Parque - Palmetum (incluidas las vigentes zonas I. (Baliza de señalización) y la G. (Administración y Servicios) y excluyéndole la nueva zona J. Paseo litoral)

I. Accesos

- Ya ejecutada.
- Zona incluida en la vigente zona:
  J. (Peatonal)

J. Paseo Litoral

- Ejecutada en parte
- Zona incluida en la vigente zona:
  J. (Peatonal)

K. Playa

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  L. (Playa)

L. Escollera

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  K. (Escollera)

Se adjuntan cuadros resumen de las zonas vigentes y modificadas con el fin de poder comprobar que el aprovechamiento vigente se mantiene.

RESUMEN ZONAS VIGENTES Y MODIFICADAS PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

ZONAS VIGENTES

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION M2 S	EDIFCAB. M2C/M2S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 C
A	PISCINAS Y SOLARIUMS	34.226,00	11,97245	300,00	0,09	3.000,00
B	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	16.683,00	5,83581	5.005,00	0,60	10.010,00
C	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	12.958,00	4,53278	5.183,00	0,40	5.183,00
D	PARQUE ACUATICO	15.648,00	5,47376	3.129,00	0,30	4.694,00
E	RESTAURANTE	2.191,00	0,76642	2.191,00	1,00	2.191,00
F	PLAZA	23.769,00	8,31453	1.800,00	0,08	1.800,00
G	ADM. Y SERVICIOS PARQUE	1.450,00	0,50722	300,00	0,41	600,00
H	PARQUE PALMETUM	105.328,00	36,84433	800,00	0,01	800,00
I	BALIZA	1.257,00	0,43971	225,00	0,18	225,00
J	PEATONAL	30.549,00	10,68621			
K	ESCOLLERA	36.196,00	12,66157			
L	PLAYA	5.618,00	1,96521			
		285.873,00	**100,00000**	**18.933,00**		**28.503,00**

ZONAS MODIFICADAS

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION %	EDIFCAB. M2 C / M2 S	SUPERFICIE EDIFICABLE M2 C
A1	PISCINAS Y SOLARIUMS	26.346,00	9,50484	11,00	0,11	2.800,00
A2	PISCINAS, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS	15.326,00	5,52916	14,00	0,14	2.200,00
B	EQUIP. DEPORTIVO Y APARCAMIENTO	15.971,00	5,76186	15,00 / 100,00	0,38	6.000,00
C	PLAZA Y APARCAMIENTO	12.354,00	4,45695	28,00	0,28	3.500,00
D	AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO	20.497,00	7,39470	33,00 LA EXISTENTE	0,37	7.500,00
E	BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA	2.360,00	0,85142	100,00	1,02	2.400,00
F	PLAZA Y EDIFICIOS SINGULARES	18.122,00	6,53787	10,00	0,11	2.000,00
G	EMBARCADERO	1.057,00	0,38133	LA EXISTENTE	0,33	350,00
H	PARQUE - PALMETUM	115.292,00	41,59388	LA EXISTENTE	0,02	2.000,00
I	ACCESOS	1.326,00	0,47838			
J	PASEO LITORAL	18.696,00	6,74495			PROVISIONAL
K	PLAYA	5.555,00	2,00408			PROVISIONAL
L	ESCOLLERA	24.283,00	8,76058			
		277.185,00	**100,00000**			**28.750,00**

En el plano Nº 6 de Acciones se recoge la zonificación de usos dispuesta por la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo, así como las acciones básicas asociadas a dicha reordenación considerando las fases de obras y operativa de la Modificación del Plan Especial, a saber:

A1 P ISCINA Y SOLARIUM (S=26.346 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido.) Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, temporal y esporádicamente espectáculos relacionados con la natación)

A2 PISCINA, SOLARIUM Y ESPECTÁCULOS (S=15.326 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido.) Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, presentaciones instructivas, culturales, artísticas y comerciales, exposiciones temporales y platós naturales, espectáculos públicos, concierto y verbenas y celebraciones sujeto a régimen de horario)

B EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO (S= 15.971 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones deportivas, lúdicas y recreativas de superficie, incluyendo las de edificación -con 5.510 m^2 de superficie máxima de ocupación y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de usos deportivos, , y acogida eventual de actividades complementarias de las del Recinto Ferial y de la Ermita de Regla. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galería.

C PLAZA Y APARCAMIENTO (S= 12.354 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones de superficie, incluyendo las de edificación -con 3.500 m^2 de superficie y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de uso como lugar de reunión y acceso principal a restantes zonas del PE, y de los usos compatibles en centros de información e instalaciones de restauración, pequeño comercio, así como de los propios de espacios libres y áreas de juegos infantiles. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galerías.

D AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO (S= 20.497 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos existentes: Auditorio, plaza y aparcamiento subterráneo. Mantenimiento de usos complementarios de la explotación del Auditorio: (restauración en interior) y de espectáculos en la plaza situada en la trasera del Auditorio.

E BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA (S= 2.360 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales en edificación existente: restauración y discoteca. Mantenimiento de usos compatibles actuales: reuniones y producción audiovisual

F PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES (S= 18.122 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración, rehabilitación y acondicionamiento en el Castillo de San Juan y en la Casa de la Pólvora bajo supervisión del Cabildo Insular de Tenerife.	Mantenimiento de uso principal actual: edificaciones singulares. Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración en edificación existente) y uso cultural y de ocio en edificaciones singulares existentes (previa autorización del Cabildo Insular de Tenerife cuando proceda)

G EMBARCADERO (S= 1.057 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración en el embarcadero respetando su fisonomía actual	Mantenimiento de uso principal actual: ocio relacionado con el mar. Admisión de usos compatibles en edificación existente: explotación del embarcadero para el ocio relacionado con el mar, restauración, equipamiento deportivo y espectáculos.

H PARQUE PALMETUM (S= 115.292 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso característico admitido: parque botánico, actividades científicas, de estudio, enseñanza, culturales y de esparcimiento. Desarrollo de usos compatibles: museo, restauración, pequeño comercio, exposiciones, ferias de interés cultural o educativo, paseo, juegos, deportes etc.

I ACCESOS (S= 1.326 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso característico actualmente admitido: acceso peatonal y rodado. Se admite el uso de aparcamiento bajo rasante.

J PASEO LITORAL (S= 18.696 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de acondicionamiento (pavimentación) de la senda peatonal existente.	Mantenimiento de uso principal actual: paseo litoral. Admisión, con carácter esporádico y temporal, de instalaciones provisionales de terrazas, de equipamiento deportivo relacionado con la práctica de deportes acuáticos y de espectáculos (eventualmente).

K PLAYA (S= 5.555 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
	Mantenimiento de uso principal actual: deportivo y de esparcimiento. Admisión de usos de restauración con medios audiovisuales con carácter provisional, sin que su ocupación pueda superar el 10% de la zona

L ESCOLLERA (S= 24.283 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso principal actual.

Red de comunicaciones del sector y su enlace con el sistema general.

El Sistema General Viario existente en el exterior del ámbito de la Modificación garantiza una perfecta conexión del área con el resto del territorio insular y municipal.

Dicha conexión se establece a través de la Avenida de la Constitución, vía principal que discurre junto al límite nororiental de espacio y desde la que se accede con carácter directo a través del vial de acceso a dicho ámbito, (Sector I).

Internamente, el viario de acceso a las diferentes zonas de la ordenación mantiene en la Modificación la misma organización actual.

Características básicas de las infraestructuras previstas

Red de distribución de agua potable y riego

Todo el área se abastecerá para el agua de consumo humano de la red existente que discurre por la Avda. de la Constitución y penetra en el ámbito de la Modificación canalizada siguiendo el vial de acceso actual y atravesando el sector C.

El suministro de agua de riego para mantenimiento del área del Palmetum y de las restantes zonas verdes se realizará asimismo a partir de la red de agua depurada que llega al sector desde la EDAR de Santa Cruz, situada a la cota de 105 m.

En el primer tramo de su recorrido en el interior del ámbito la red de agua depurada para riego atraviesa el Sector C, -afectado por movimientos de tierra, por lo que deberá ser objeto de medidas correctora tal circunstancia-.

Red de saneamiento y pluviales.

Se dispone una red de saneamiento separativa de la de pluviales, siendo estas últimas directamente evacuadas al mar.

En cuanto a las aguas residuales: existen en el interior del ámbito numerosas canalizaciones de final de recorrido por gravedad, y las correspondientes estaciones de bombeo a la depuradora municipal a través de la red de saneamiento general.

También en este caso se ha de solventar la interferencia sobre las redes de saneamiento y pluviales a su paso por el sector C debida a las obras precisas para la Modificación.

El Servicio Hidráulico ha ejecutado por su parte un nuevo emisario al sur del Palmetum que hace posible el desarrollo del Plan y que sustituye al antiguo emisario ubicado junto al Castillo Negro.

Red de energía eléctrica

Como hasta hoy, la zona se abastecerá de energía eléctrica a partir de la red desarrollada a lo largo de la Avenida Marítima.

Telefonía

Según las mismas características que las indicadas para la red eléctrica.

Relación con otros planes y programas.

Se ha tenido en cuenta las posibles afecciones de los Planes Territoriales Especiales actualmente en tramitación:

- Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur
- Plan Territorial Especial Modificación del Sistema Tranv. del Área Metropolitana.

Así como las determinaciones recogidas en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz que actualmente se está revisando.

2.- Justificación del Contenido Ambiental Específico asumido por el Instrumento de Planeamiento.

El presente Estudio Medioambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental) correspondiente al Plan Especial de Ordenación “Parque Marítimo” tiene por finalidad dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, objetivo para cuyo cumplimiento se ha tomado como referencia la Resolución de 28 de diciembre de 2006, relativa a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo; si bien también se han contemplado todos aquellos aspectos que deben tenerse en cuenta en el planeamiento de desarrollo, redactándose el mismo con el objeto de ser sometido a los trámites de participación pública y de consulta.

3.- Información urbanística y ambiental

a) Información urbanística

Clasificación urbanística

En el **Plan Insular de Ordenación de Tenerife**, aprobado definitivamente por Decreto 150/2002, de 16 de octubre, (BOC nº 140, de 19 de octubre de 2002), el ámbito a estudio se recoge incluido en dos Áreas de Regulación Homogénea (en adelante ARH): el sector más al Norte (donde se localiza el Auditorio de Tenerife "Adán Martín") se ubica dentro de un área de Interés Estratégico, mientras que el resto de la superficie se desarrolla dentro de un ARH Urbana.

El **Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife** en vigor, cuya aprobación definitiva se produjo el día 13 de Marzo de 1992, clasifica el suelo objeto de ordenación como Suelo Urbano con la calificación de Sistema General de Parque Recreativo SGPR-I., sin establecer ninguna directriz concreta sobre el mismo salvo las contenidas en el TITULO

DECIMO, CAPITULO 7, y específicamente en el artículo 10.7.5.- Parques deportivos, culturales y recreativos:

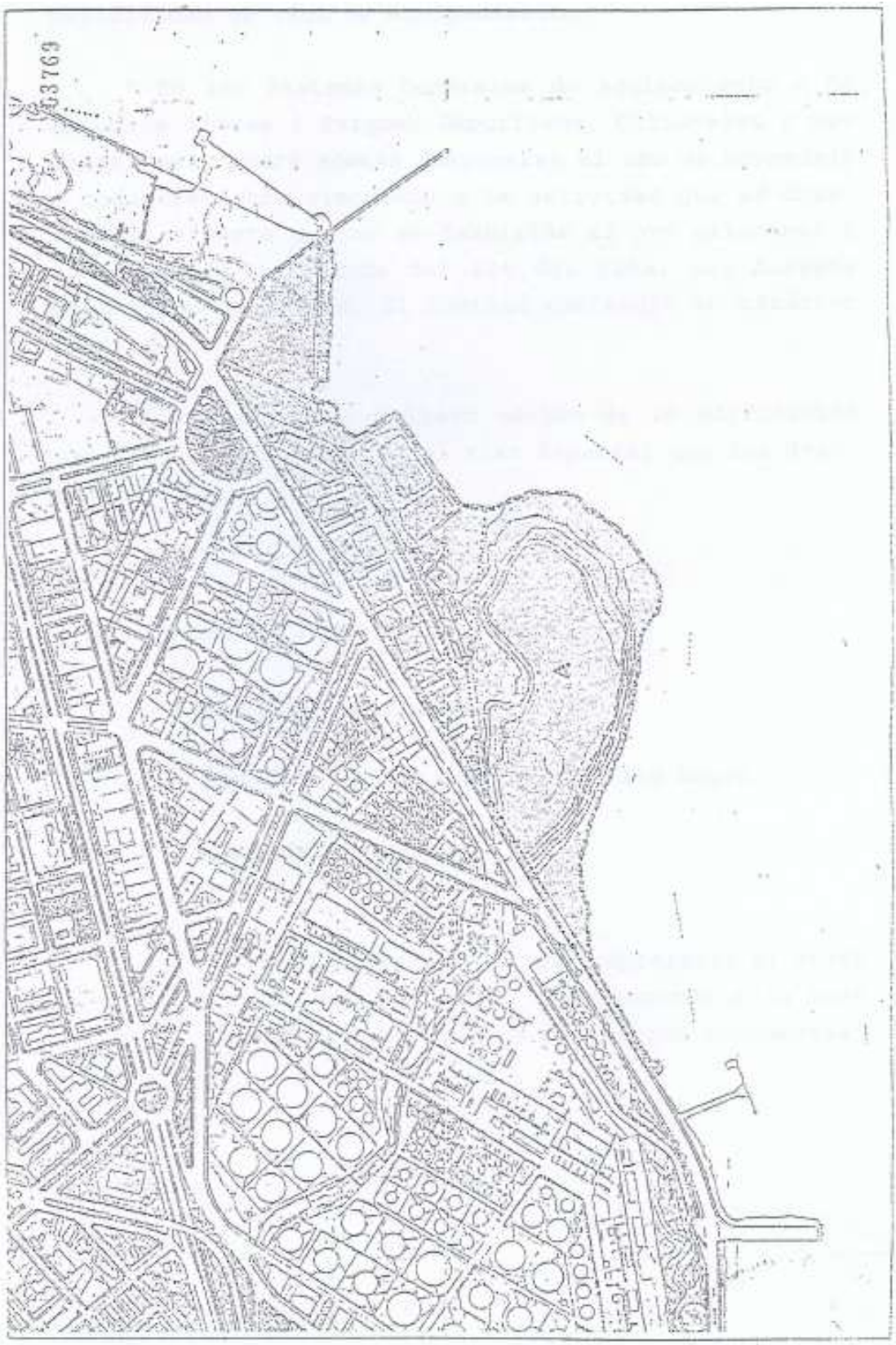
"1 Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines."

También es de aplicación el artículo 10.5.4.- Compatibilidad de usos de equipamiento:

" En los Sistemas Generales de equipamiento y de espacios libres (Parques Deportivos, Culturales y Recreativos), podrá además disponerse el uso de hospedaje y cualquier otro vinculado a la actividad que se desarrolle, siempre que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 10% del total del Sistema General que se trate. El dominio mantendrá su carácter público.

En tal caso, el volumen máximo de la edificación habrá de determinarse en el Plan Especial que los desarrolle."


53763

Ha de tenerse en cuenta que, el actual Parque Marítimo se encuentra en gran parte en la zona de servicio del puerto y sometido al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (según resulta de la O.M. de Fomento 2493/2006 de 13 de julio)

En el **Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife** pendiente de aprobación definitiva por la COTMAC, se recoge este ámbito como Área de Ordenación Urbana 4.2. Parque Marítimo (Puerto), con uso global característico Dotacional, con una superficie de 233.960 m^2.

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO) — **SUCO**

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA

SUPERFICIE TOTAL: 233.960 m²s | **USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:** Dotacional

Usos Pormenorizados	SUPERFICIE DE SUELO (m²s)
S.G. Recreativo	203.238
S.G. Cultural (A-D)	167
S.G. Cultural (CAT)	907
S.G. Cultural (M)	13.795
SUBTOTAL DOTACIONES	218.107
S.G. Diques y Escolleras	7.958
S.G. Plazas	7.265
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	15.223
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	**233.330**
Peatonales	630
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	630
SUBTOTAL VIARIO Y OTROS	**630**
TOTAL ÁMBITO	**233.960**

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Elemento	Uso	Denominación	Superficie (m²s)
SGs	CUL	AUDITORIO DE TENERIFE	13.942
SGs	REC	PALMETUM	158.480
SG	CUL	CASTILLO DE SAN JUAN	907
SG	PZ	PLAZAS EN EL PARQUE MARÍTIMO	7.265
SG	REC	PARQUE MARÍTIMO CÉSAR MANRIQUE	44.758

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

2

ÁMBITO 4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO) — SUCO

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Todas las determinaciones de ordenación y las calificaciones de usos establecidas por el PGO en la zona de servicio del Puerto son meramente indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario. En todo caso, respecto a tales determinaciones prevalecerán las contenidas en los instrumentos previstos en la legislación portuaria, aplicándose lo dispuesto en el artículo 6.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

La Revisión del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife o la Revisión del Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo, desarrollará las siguientes condiciones:

- Las condiciones de la ordenación pormenorizada completa, a partir de la ordenación básica indicativa de este Plan General, en cuanto a los enlaces del viario con el sistema general de comunicaciones y a los usos no vinculados directamente con las actividades y servicios portuarios, debiéndose ejecutar a través de un proyecto único y completo que aberque la totalidad del área (en este caso, coincidente con el ámbito).
- Las condiciones del régimen de compatibilidad de los usos, que se admitan, de acuerdo a las condiciones de admisibilidad.
- Las condiciones particulares de todas las parcelas sobre los parámetros de las zonas de edificación o tipología, en cuanto a las especificaciones convenientes respecto a la parcela mínima, ocupación de la edificación, edificabilidad máxima de la parcela, altura máxima, altura de pisos y separaciones a linderos.
- Se permitirá expresamente la ocupación del subsuelo de la parcela destinada a Aparcamientos, con el fin de alcanzar la dotación de plazas prevista para la zona. Esta actuación se considera prioritaria y consistirá en la construcción de dos plantas subterráneas destinadas a aparcamiento (aproximadamente1.000 plazas) dejando en la superficie otro aparcamiento (aproximadamente 300 plazas) para guaguas y taxis preferentemente. Este aparcamiento en superficie deberá estar ajardinado y tener un tratamiento de calidad, con elementos que eviten la percepción visual de una simple plataforma para estacionamiento de vehículos.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Al ser un ámbito de suelo urbano consolidado ordenado incluido en el Sistema General de la Zona de Servicio del Puerto y destinado exclusivamente a sistemas locales y sistemas generales de dotaciones e infraestructuras, su desarrollo se llevará a cabo a través de actuaciones de ejecución de tales sistemas, conforme a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Convenio Urbanístico:

- Si se considerase conveniente, la propuesta de Convenio Marco de Colaboración Puerto - Ciudad, a suscribir en su caso entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria (incluida en el apartado 5.4 de la Memoria de Ordenación Estructural, tomo 1.2), podrá ser concretado y desarrollado con respecto a esta área, a través del correspondiente convenio de colaboración entre ambas Administraciones Públicas.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

PROTECCIÓN DE CAUCES

En la zona por donde discurra un cauce público, las licencias de urbanización, de edificación de nueva planta o de sustitución de la edificación estarán condicionadas a la adopción de las condiciones o medidas correctoras que, en su caso, determine el Consejo Insular de Aguas con carácter vinculante, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces.

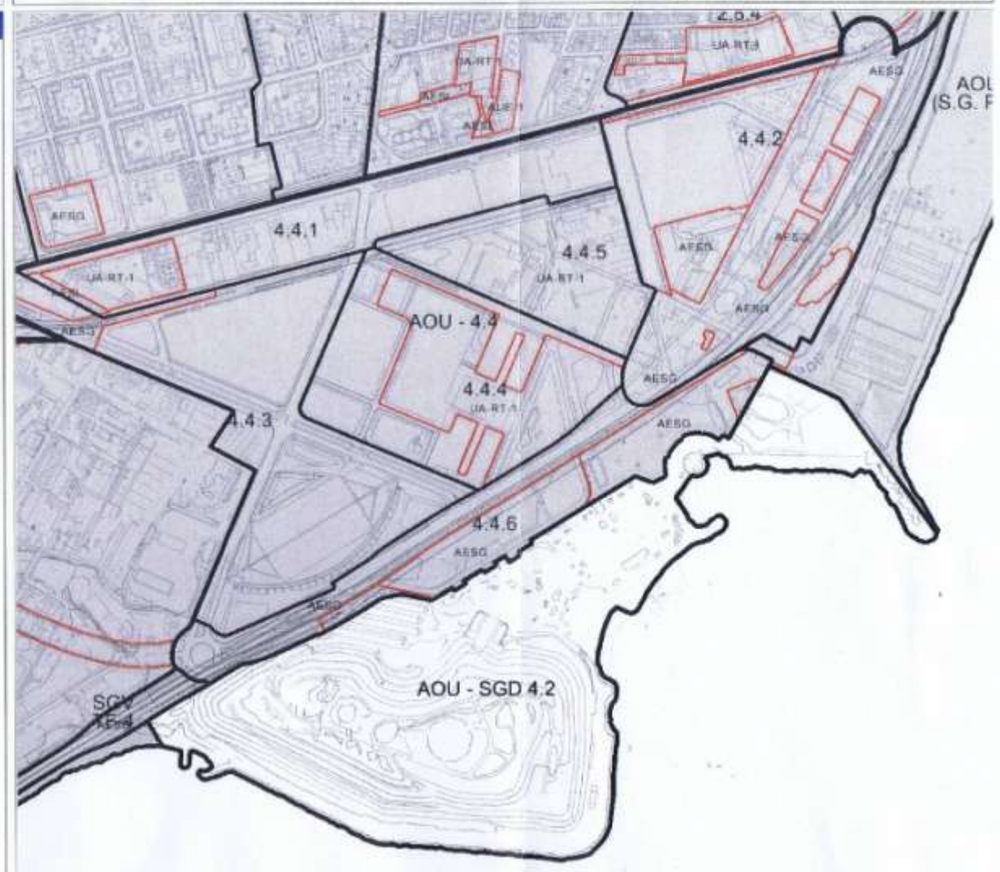
El eje de los cauces aparece señalado en los planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero Urbanístico, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha Junio de 2005.

ÁMBITO 4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO)

AE-4 FRANJA COSTA SUR

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO (PUERTO)

4.2 PARQUE MARITIMO (PUERTO) (SUCO)



UA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-RT UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO

PLANGENERAL DE ORDENACIÓN SANTA CRUZ DE TENERIFE | Documento para la Aprobación Definitiva 2011 | FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Tomo 2.1.3 | AOU 4.2 | HOJA 3 de 4

AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS) — **ESCALA 1:6.000**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SANTA CRUZ DE TENERIFE | Documento para la Aprobación Definitiva 2011 | FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Tomo 2.1.3 | AOU 4.2 | HOJA 4 de 4

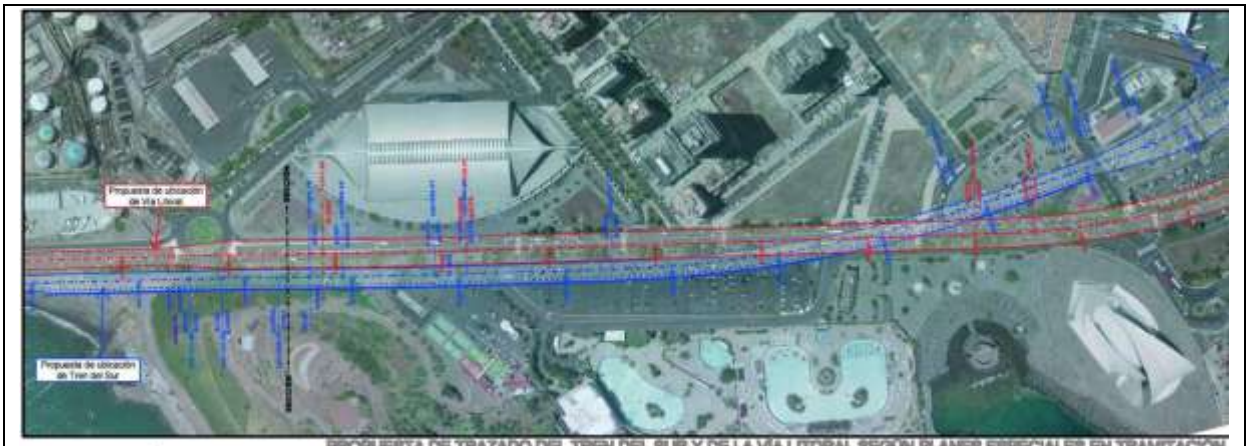
AOU 4.2 PARQUE MARÍTIMO

USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA — **ESCALA 1:6.000**

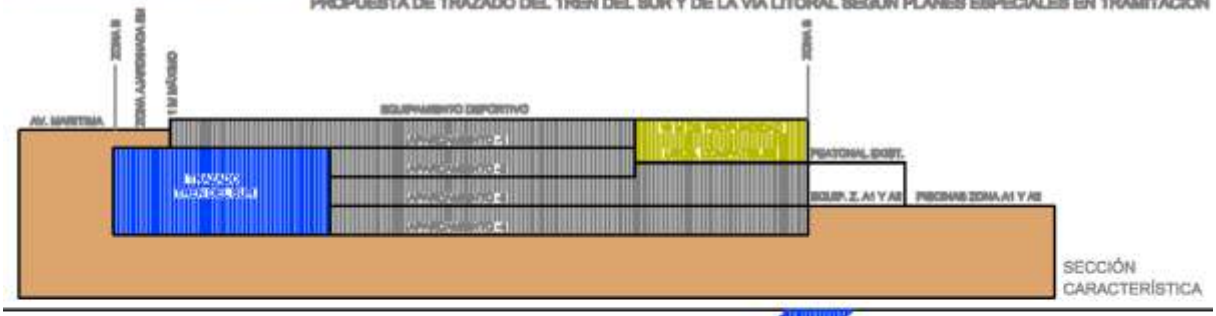
Interacción con otros planes y programas o proyectos.

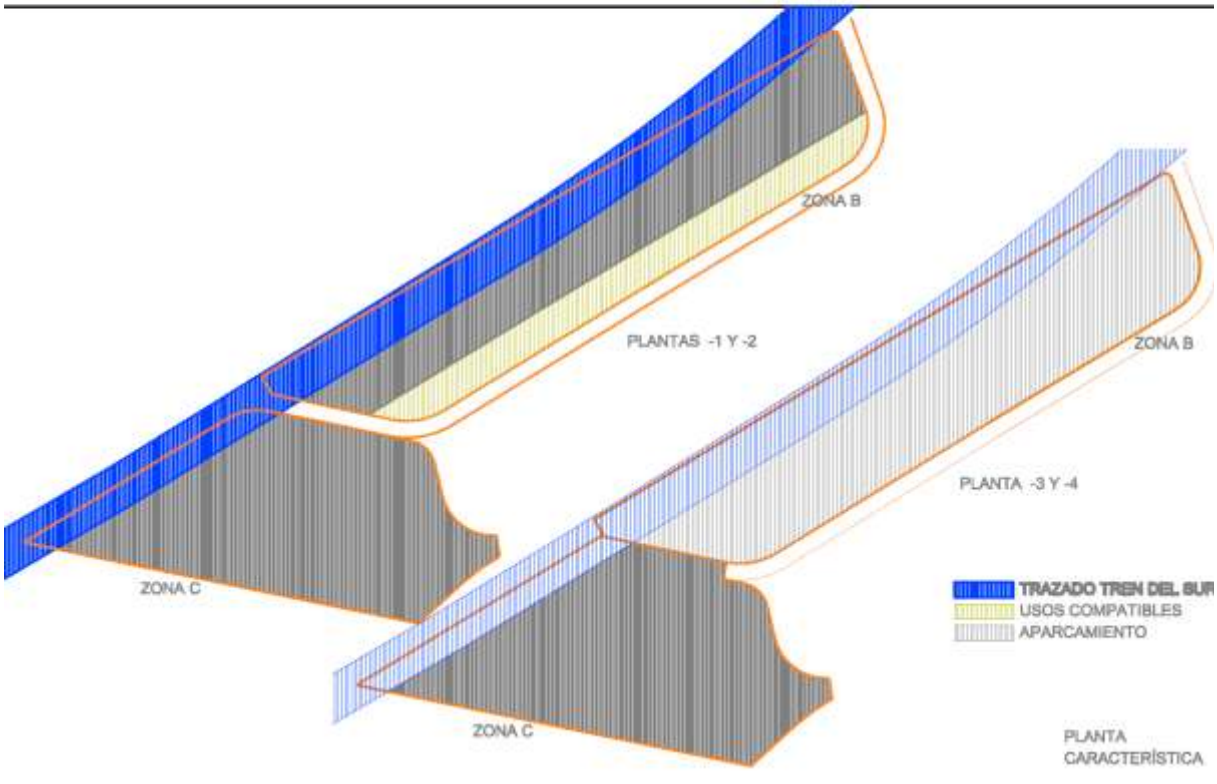
Los planes o proyectos actualmente en trámite con mayor incidencia sobre la Modificación del Plan Especial que se somete a estudio son el Plan Especial del Tren del Sur y el Plan Especial de la Vía Litoral, ambos en trámite de aprobación.

En las imágenes siguientes se muestra el trazado previsto para ambas infraestructuras a su paso por el sector del Parque Marítimo en los referidos Planes Especiales.



PROPUESTA DE TRAZADO DEL TREN DEL SUR Y DE LA VÍA LITORAL SEGÚN PLANES ESPECIALES EN TRAMITACIÓN





Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur

El trazado propuesto en el documento actualmente en tramitación afecta a los taludes del Palmetum, y dada su fragilidad ambiental, se les propuso a los redactores del Plan Territorial una modificación con el fin de que el mencionado trazado se pudiera acercar más a la Avenida Marítima y con esto conseguir liberar los taludes del mencionado Palmetum.

Con este trazado alternativo se consigue también liberar gran parte del suelo de las zonas B y C, y así cumplir con la obligación de plazas de aparcamiento bajo rasante sin que el trazado del Tren invada el área necesaria para ejecutar dichos aparcamientos, consiguiendo que las obras se puedan ejecutar de manera independiente según exista financiación.

Tanto los redactores del Plan Territorial como el gerente de Metropolitano fueron muy receptivos a la propuesta y después de un considerable esfuerzo, dada la complejidad de estos trazados, elaboraron un documento recogiendo las consideraciones antes planteadas, por lo que si se aprobara esta modificación del trazado durante el resto de la tramitación del Plan Especial se resolverían los problemas detectados.

En las fichas de ordenanzas particulares esta recogida esta propuesta del trazado modificado.

Plan Territorial Especial Modificación del Sistema Tranv. Del Área Metropolitana

Se plantea un único acceso a los terrenos afectados por el Plan Especial desde la Avenida Marítima al ser esta una vía muy importante y rápida de entrada a la ciudad.

Este acceso se realiza desde la zona I (Accesos) por las vías existentes de entrada y salida, eliminando la actual entrada desde la zona C dada su proximidad a la rotonda de final de la Avenida y a la antes mencionada.

Mientras no se ejecuten los proyectos para el desarrollo de las zonas B y C planteados en este documento se permiten los accesos actualmente en funcionamiento.

Hay que tener en cuenta que si se admite definitivamente la modificación planteada en el trazado del Tren del Sur, antes mencionada, habría que realizar un ajuste también en el

trazado de este Plan Territorial, por lo que si la Gerencia de Urbanismo estima oportuno lo expuesto en este documento, habría que notificárselo a los redactores del Plan Territorial Especial Modificación del Sistema Tren. Del Área Metropolitana para que durante el resto de la tramitación de este Plan se pueda recoger el mencionado ajuste.

b) Caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación.

B.1.- Características geológicas, geomorfológicas, geotécnicas y topográficas del terreno.

El sector en el cual se desarrolla este Plan Especial se encuentra conformado por terrenos ganados al mar en las últimas décadas. Tal y como se puede apreciar en las imágenes que se adjuntan, en los años 60 el Castillo San Juan o Castillo Negro se localizaba en el borde costero y a sus lados se desarrollaban playas hoy inexistentes, de un lado cubiertas por el antiguo Lazareto que hoy acoge el Palmetum y las instalaciones del Parque Marítimo, y más al norte, las explanadas portuarias donde se asienta el Auditorio de Tenerife.

FUENTE: http://visor.grafcan.es/visorweb/#

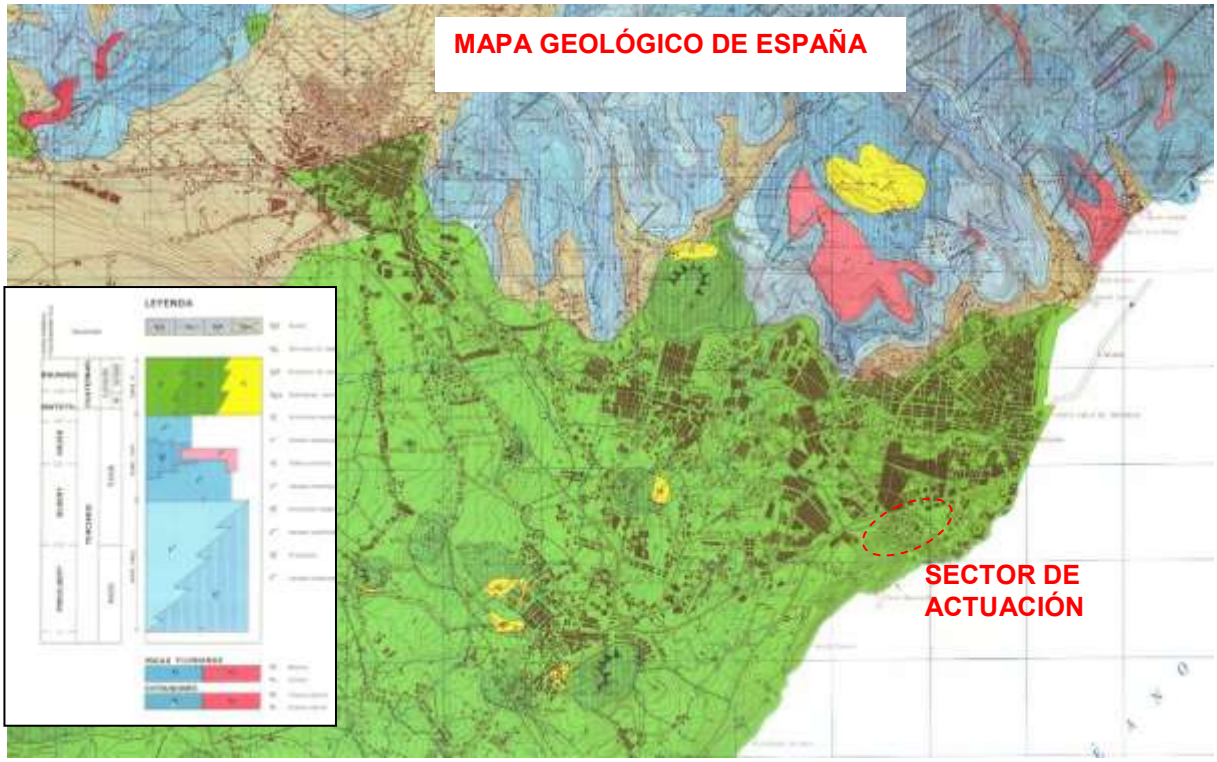
AÑO 1960

FUENTE: http://visor.grafcan.es/visorweb/#

AÑO 2009

Por lo expuesto, se establece que el sustrato geológico de este sector se constituye por materiales de aporte de modo general, desde la base del Lazareto hasta el sector ocupado por el Auditorio de Tenerife, se puede decir que se conforma por material todo uno en el interior y escollera basáltica delimitando estos sectores. De otra parte, en el Lazareto los materiales que conforman el sustrato se constituyen por arenas y gravas de distintas granulometrías mezcladas con basuras. Sobre este sector, en el proyecto que se está ejecutando -Proyecto de Recuperación de Área Degradada-Palmetum de Santa Cruz de Tenerife-, se ha analizado la estabilidad del sector mediante estudios geotécnicos y se ha comprobado que presenta las características adecuadas para el uso que se pretende para este sector.

En cualquier caso, es importante tener en cuenta que el terreno natural existente en las proximidades, según se recoge en el Mapa Geológico de España, E. 1:25.000, Santa Cruz de Tenerife 1.104-1.105 I-IV, se constituye por coladas basálticas de la Serie III.



FUENTE: http://www.igme.es/internet/default.asp

De modo que el ámbito de desarrollo de este Plan Especial se estructura en dos unidades morfológicas, de un lado la plataforma llana en la que se localizan en parque marítimo y la plataforma que acoge el Auditorio de Tenerife, localizada entre las cotas 12 y 4 m, con sectores ubicados a menores cotas tal es el caso de la playa, y de otra parte el Lazareto con una cota de aproximadamente 40 metros de altura sobre el nivel del mar.

Es muy importante tener en cuenta que la actual situación morfológica, topográfica y "geológica" (sustratos de aportación) tienen carácter antrópico, conformándose toda su superficie por terrenos ganados al mar en entre los años 60- 70 del siglo XX.

b.2.- Características paisajística del lugar desde los puntos de vista más frecuentes.

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, que es susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues

frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

En líneas generales, el paisaje de la zona de estudio se constituye por numerosos elementos antrópicos que dotan al sector de valor en lo que a paisaje se refiere, elementos que a continuación enumeramos de modo somero para posteriormente pasar a describir el paisaje de forma más global y en función de los puntos de vista:

- Auditorio de Tenerife (imagen a)
- Castillo de San Juan o Castillo Negro (imagen b)
- La Casa de la Pólvora (imagen c)
- Escultura de César Manrique (imagen d)
- Parque Marítimo (imagen e, f)
- Palmetum (imagen g)

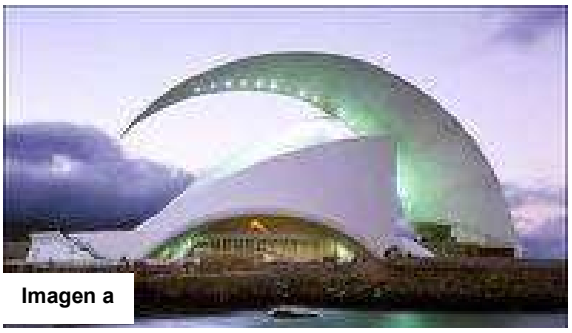


Imagen a

Imagen b

Imagen c

Imagen d

Imagen e

Imagen f

Imagen g

Como se puede observar, se trata de elementos que dotan de valor paisajístico al ámbito de estudio. Tal y como se aprecia en las imágenes, se integran unos en las percepciones de los otros de forma que desde cada uno de los distintos elementos que hemos definido, se percibe el resto dotando de valor paisajístico al conjunto, pudiendo decirse que el ámbito a estudio se define por los elementos antrópicos que se desarrollan en el entorno, no existiendo elementos naturales (entendiendo por naturales áreas sin intervención humana) que definan el paisaje.

Es importante tener en cuenta que el ámbito en el que se emplaza la Modificación del Plan Especial se constituye por ser uno de los escasos tramos en los cuales el litoral santacrucero no se encuentra afectado por la actividad portuaria, por tanto concreta, junto con el litoral de Valleseco, la única “apertura” al mar en la ciudad.

El ámbito se encuentra limitado en su lado tierra por la Avenida de La Constitución, no existiendo otros viarios en su interior más que aquellos destinados al mantenimiento de las instalaciones existentes y los accesos a los aparcamientos públicos localizados en su interior.

El paisaje urbano que se desarrolla en este espacio es el que dota de carácter al medio, aunque en este sector no se desarrollan usos residenciales sí se ubican numerosos espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población residente y visitante.

El análisis paisajístico de este estudio, que permitirá determinar la fragilidad del factor considerado dentro de la superficie afectada, así como la capacidad de acogida de la misma para los usos propuestos, se basa en una metodología que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre Paisaje Extrínseco e Intrínseco.

Se considerará Paisaje Extrínseco, cuando hagamos referencia a las condiciones de visibilidad del ámbito de estudio desde zonas cercanas. Por otro lado, haremos referencia a Paisaje Intrínseco cuando hablemos de calidad paisajística. Ambos conceptos tratados de forma conjunta nos determinarán la fragilidad de cada unidad de percepción ante los impactos generados por la actividad a llevar a cabo.

Las áreas de acceso visual sobre la parcela y que al mismo tiempo presentan capacidad para concentrar observadores se identifican con las siguientes zonas y/o puntos con potencial de vistas sobre el sector:

Al objeto de definir los distintos puntos potenciales de vistas se han de diferenciar básicamente dos tipos de un lado los móviles (vehículos y peatones) y de otro lado los fijos, conformados básicamente por los residentes en las proximidades.

En primer lugar se valora el potencial de vistas del viario existente que colinda con el ámbito de estudio (Avenida de la Constitución), desde el mismo los vehículos tienen una percepción parcial del ámbito debido básicamente a las distancias, a las diferencias de cotas entre el ámbito de estudio y a la interposición de barreras visuales.

Desde la Vía de Penetración TF-4 se puede apreciar claramente el Palmetum, a lo largo de parte de su recorrido (véase imagen que se aporta a continuación), sin embargo la percepción de este sector del ámbito impide la posible visión del resto del sector al actuar a modo de pantalla sobre el mismo.

Sin embargo, una vez se atraviesa este viario y se accede a la Avenida de La Constitución dejando atrás el Palmetum, la trama urbana, conformada por una vía con sus márgenes ajardinados, localizada a una cota ligeramente superior a la que se desarrolla el Parque Marítimo, hace que desde este sector no sea perceptible el mismo.

No obstante, si se sigue discurriendo por esta vía, más adelante una vez se llega aproximadamente a la altura de La Casa de La Pólvora, se obtienen nuevamente vistas sobre el ámbito de actuación, debido a la localización a mayores cotas de las edificaciones existentes en este sector (p.e. Auditorio), no obstante debido a la importante vegetación desarrollada de modo colindante con el viario los usuarios de éste (vehículos) no dispondrán de una visión nítida de las edificaciones singulares hasta que no se encuentren muy próximos a los mismos.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que una percepción muy distinta obtendrán los usuarios del paseo que discurre paralelamente al mencionado viario, ya que éstos tienen una visión más amplia de este sector, al moverse más libremente por las distintas plataformas existentes en este sector pudiendo obtener panorámicas diversas en función de la zona en la cual se ubique el observador.

De modo general podemos decir que los potenciales de vistas desde la Avenida de la Constitución para los vehículos son Altos en determinados sectores y Medios, en otros sin embargo los potenciales de vistas de los peatones que discurran por la zona peatonal de esta Avenida y sus áreas colindantes se consideran Altos.

De otra parte se valoran los puntos fijos con potencial de vistas sobre el ámbito dentro de éstos incluimos las edificaciones que se desarrollan en el entorno es importante tener en cuenta las edificaciones con más de tres plantas (puesto que a mayor altura, mayor percepción del ámbito) al disponer las mismas de amplia percepción sobre el entorno. No obstante no todos los residentes en los edificios próximos tienen capacidad de percepción, ya que únicamente las que presenten huecos hacia el mar podrán observar este sector, igualmente la existencia de edificación en altura en esta primera línea reduce la posibilidad de percepción de las edificaciones localizadas más hacia el interior. Por tanto, se puede decir que los potenciales de vistas desde estas edificaciones son medios, puesto que el número de observadores es reducido ya que únicamente se consideran los residentes en las edificaciones con hueco hacia la costa.

La incidencia visual hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir, a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve,

la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra.

En este caso se ha catalogado parte del ámbito con Alta Incidencia visual, concretamente el sector ocupado por el Palmetum y el área en la que se localiza el Auditorio de Tenerife, al encontrarse a mayores cotas que el Parque Marítimo, el cual se localiza a cotas inferiores y por tanto su incidencia visual sobre el sector es inferior. Por lo cual se puede concluir que la incidencia visual del sector depende básicamente de la orografía del terreno.

En cuanto a la calidad paisajística, ésta se define por el grado y conservación de los elementos naturales del paisaje. Como se ha expuesto en líneas anteriores el pasaje se constituye por ser un paisaje urbano, donde los usos antrópicos son los que dotan de valor al mismo, a pesar de tratarse de un espacio intervenido por la mano del hombre, se considera que la calidad del mismo de modo general es buena, pues se encuentra en buen estado de conservación y limpieza. No obstante en la actualidad se están desarrollando obras de mejora en el Palmetum, lo que provoca que se observe cierto deterioro paisajístico en este sector, por ello la calidad en esta zona se considera media, debido a las obras, no obstante una vez finalizadas las mismas se tendrá una mayor calidad de paisaje urbano que la desarrollada en la actualidad. En este sector hemos de hablar de una serie de elementos que se consideran con muy alta calidad paisajística en este entorno urbano de una parte el Auditorio de Tenerife (considerado actualmente un símbolo de la ciudad) y el Castillo Negro y La Casa de La Pólvora ambos con alto valor patrimonial, testigos mudos de la historia de Santa Cruz.

Por último la fragilidad paisajística, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso podemos hablar de alta fragilidad paisajística en los elementos que se han considerado con una alta calidad paisajística (Auditorio, Castillo Negro y La Casa de La Pólvora), mientras que el resto de los elementos que configuran este sector se puede decir que a pesar de presentar una alta calidad estética, su fragilidad se considera media.

En general esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones de signo negativo en todo caso mejorarán la calidad del paisajística del sector.

b.3.- Otras características ambientales del lugar:

Clima:

Generalidades.

La Isla de Tenerife disfruta de las mismas condiciones climáticas generales que el resto del Archipiélago Canario, las cuales vienen caracterizadas por la influencia y el dominio casi constante del alisio. Sin embargo, además del importante papel desempeñado por éste, diferentes y numerosos tipos de tiempo se suceden y alternan a lo largo del año en la Isla, aunque éstos son casi siempre de corta duración. Sintetizando al máximo, pueden distinguirse los siguientes tipos.

- Régimen de los alisios: es el más frecuente, caracterizado por una estructura vertical de superposición de estratos de vientos diferenciados, con una inversión térmica altitudinal y un desarrollo más o menos amplio del mar de nubes, el cual tiene una frecuencia notable en las vertientes septentrionales de las islas centrales y occidentales. Los alisios del NE son vientos moderados, frescos y húmedos, que al nivel del mar constituyen brisas marinas de considerable importancia y que circulan preferentemente cuando al anticiclón de las Azores está situado al NW de Canarias. Cuando este anticiclón se debilita y se sitúa sobre el Archipiélago se producen los períodos de calmas.

- Las invasiones de aire sahariano: están ligadas al desplazamiento hacia el oeste de la baja térmica del Sáhara y suelen venir acompañadas de polvo desértico en suspensión, pudiendo presentarse bajo dos formas diferentes, una de aire cálido y seco y otra menos cálida o fresca; la primera se produce con más frecuencia en verano y la segunda en otoño, invierno o principios de la primavera. En estas situaciones, las componentes predominantes del viento son la este, suroeste y sur, aunque a menudo se producen calmas calurosas casi asfixiantes.

- Perturbaciones oceánicas, invasión de aire polar: borrascas del suroeste y "gotas frías", que suelen producirse preferentemente a finales del otoño y pueden presentarse alternativamente a lo largo del invierno y de la primavera, trayendo consigo abundantes precipitaciones. La situación de "gota fría" en altura se produce cuando en las capas altas el flujo del W forma una vaguada muy acusada, que termina por estrangularse y se separa de la propia circulación superior del W. El resultado es una exageración del gradiente vertical de temperatura, con una gran inestabilidad atmosférica, que produce intensos chaparrones. Los vientos pueden ser también del NW o del SW, según sea la posición de la "gota".

- Las borrascas del frente polar: son una manifestación en superficie de la circulación en altura del jet-stream o corriente en chorro; se producen cuando el jet de altura, en lugar de tener una trayectoria normal por zonas templadas, se desplaza más hacia el sur o cuando una vaguada alcanza latitudes meridionales. El viento del NW se origina al haber en altura una dorsal muy pronunciada hacia el N y una vaguada muy extendida hacia el S. El Archipiélago se halla entonces en la zona de salida o en el centro de la vaguada; de este modo se suceden una serie de frentes fríos que originan lluvias en las vertientes septentrionales. Este mecanismo se acentúa por el efecto orográfico, aunque ocasionalmente las lluvias originadas por este fenómeno pueden afectar también a distintas partes de las vertientes sur. Cuando el viento es del SW, en altura hay también una vaguada, pero en superficie la borrasca se encuentra desplazada hacia el SW, de tal forma que en esta circunstancia las Islas Canarias están dominadas por el frente cálido.

Los tres factores que influyen de una forma clara en la diferente distribución termométrica de la isla son: el relieve, la orientación y la mayor o menor proximidad al mar. Las precipitaciones se disponen primordialmente en función del relieve y de la orientación, condicionando de una manera muy clara la distribución de la vegetación.

Factores climáticos de la zona de estudio.

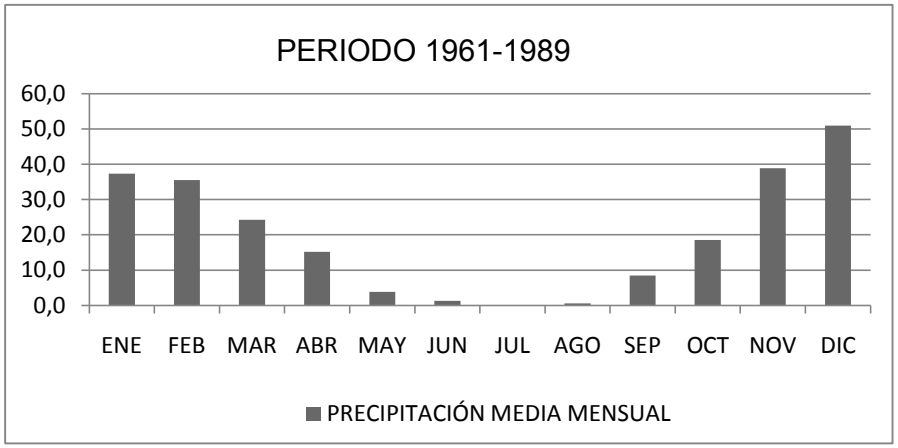
Para el estudio del clima se han considerado los datos aportados por la estación climática Santa Cruz de Tenerife (altitud: 36 m s.n.m.) del período comprendido entre 1961-1989 y 1971-2000, dos periodos de 28 y 29 años (Fuente: Centro Meteorológico Zonal de Santa Cruz de Tenerife).

- Precipitación.

PERIODO 1961-1989

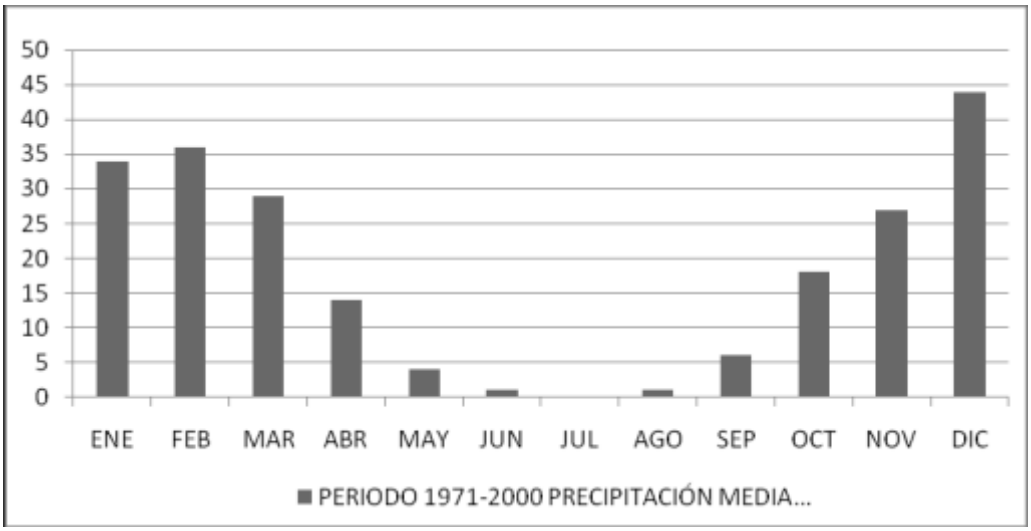
MES	PRECIPITACIÓN MEDIA MENSUAL	PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN UN MES/AÑO	PRECIPITACIÓN MÁXIMA EN 24 HORAS/AÑO	AÑO DE MAYOR PRECIPITACIÓN:1967	AÑO DE MENOR PRECIPITACIÓN:1975
ENE	37.3	202.4/1979	44.0/1979	7.7	25.7
FEB	35.5	137.8/1973	116.5/1973	53.6	1.6
MAR	24.3	81.4/1974	35.4/1966	5.5	1.1
ABR	15.2	79.0/1977	36.9/1977	51.8	22.7
MAY	3.8	46.3/1976	22.3/1976	25.8	0.3
JUN	1.3	12.6/1966	11.0/1966	0.0	IP
JUL	0.0	0.4/1976	0.2/VAR	0.0	0.0
AGO	0.6	5.6/1986	5.6/1986	0.0	IP
SEP	8.5	62.4/1967	36.8/1967	62.4	9.3
OCT	18.5	104.2/1981	45.8/1981	29.3	1.9
NOV	38.9	160.7/1967	82.0/1967	160.7	12.5
DIC	51.0	208.7/1989	103.7/1968	59.5	46.4

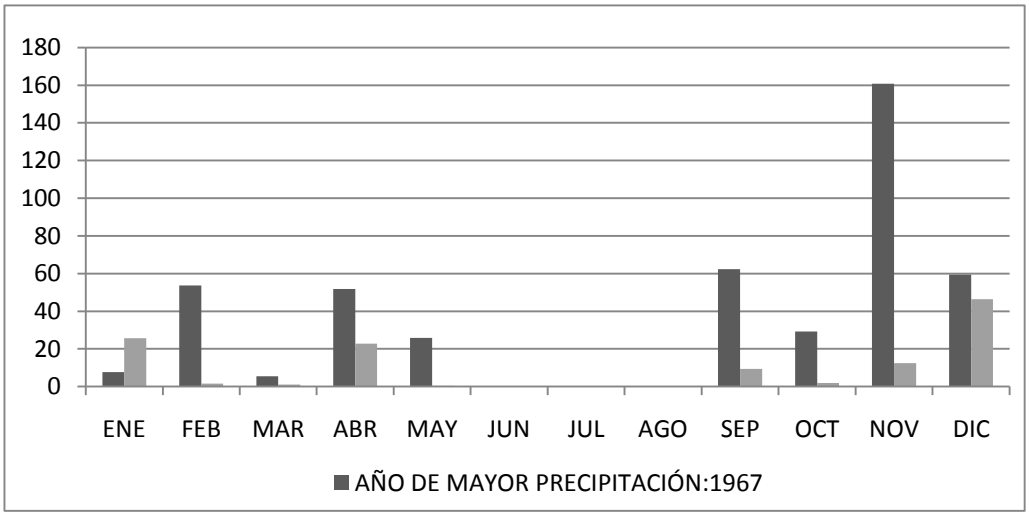
VAR: varios IP:Inapreciables



PERIODO 1971-2000

MESES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
PPm mensual	34	36	29	14	4	1	0	1	6	18	27	44





Se observa que para el periodo **1961-1989** el mes más lluvioso es diciembre (51,0 l/m^2) si bien las precipitaciones también son representativas en noviembre (38,9 l/m^2), enero (37,3 l/m^2) y febrero (35,5 l/m^2). El verano es muy seco, con precipitaciones prácticamente nulas en junio, julio y agosto, y muy bajas en mayo (3.8 l/m^2). La media mensual se sitúa en torno a los 19,57 l/m^2, si bien para el periodo **1971-2000**, ésta se sitúa entorno a los 17,83 l/m^2.

La precipitación máxima registrada corresponde a diciembre de 1989 con 208,7 l/m^2. La precipitación máxima anual fue registrada en 1967 con 456,3 l/m^2. La precipitación mínima anual fue registrada en 1975 con 121,5 l/m^2.

PERIODO 1961-1989

MESES	DÍAS DE LLUVIAS (MEDIA)	DÍAS DE GRANIZO (MEDIA)	DÍAS DE TORMENTA (MEDIA)	DÍAS DE NIEBLA (MEDIA)	DÍAS DE ROCÍO (MEDIA)
ENE	9.7	0.0	0.3	0.0	0.0
FEB	8.7	0.1	0.6	0.0	0.0
MAR	8.9	0.0	0.1	0.0	0.0
ABR	7.2	0.1	0.1	0.0	0.0
MAY	5.6	0.0	0.0	0.0	0.0
JUN	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0
JUL	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0
AGO	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0
SEP	4.8	0.0	0.2	0.0	0.0
OCT	9.4	0.0	0.2	0.0	0.0
NOV	11.5	0.0	0.3	0.0	0.0
DIC	11.8	0.1	0.3	0.0	0.0

PERIODO 1971-2000

MESES	DÍAS DE LLUVIAS (MEDIA)	DÍAS DE TORMENTA (MEDIA)	DÍAS DE NIEBLA (MEDIA)
ENE	5	0	0
FEB	4	1	0
MAR	4	0	0
ABR	3	0	0
MAY	1	0	0
JUN	0	0	0
JUL	0	0	0
AGO	0	0	0
SEP	1	0	0
OCT	3	0	0
NOV	4	0	0
DIC	6	0	0

Durante el periodo **1961-1989,** el mes con más días de lluvias fue diciembre con una media de 11,8 días, y el mes con menos días de lluvias fue julio (1,0 días). En el periodo comprendido entre **1971-2000** diciembre, vuelve a ser el mes con mayor número de días

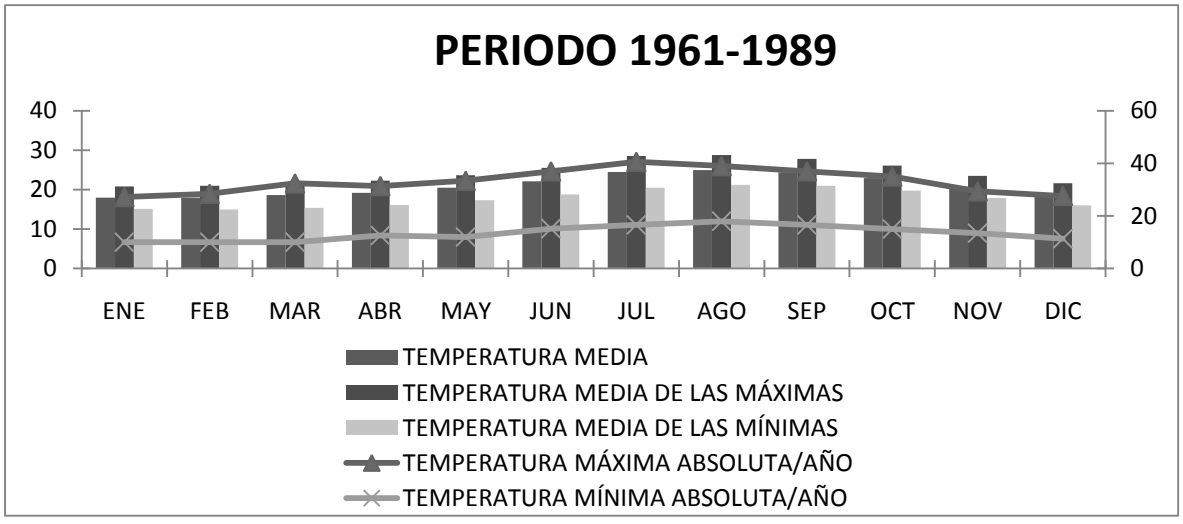
con lluvia (6 días) y el mes con menos días de lluvia corresponde a los meses de junio, julio y agosto.

- *Temperaturas.*

PERIODO 1961-1989

MESES	TEMPERATURA MEDIA	TEMPERATURA MEDIA DE LAS MÁXIMAS	TEMPERATURA MEDIA DE LAS MÍNIMAS	TEMPERATURA MÁXIMA ABSOLUTA/AÑO	TEMPERATURA MÍNIMA ABSOLUTA/AÑO
ENE	18.0	20.8	15.1	27.2/1982	10.0/1965
FEB	18.0	21.0	15.0	28.4/1977	10.0/var
MAR	18.6	21.8	15.4	32.4/1981	10.0/1968
ABR	19.2	22.3	16.1	31.4/1983	12.6/1971
MAY	20.5	23.7	17.3	33.4/1979	12.0/1976
JUN	22.1	25.5	18.8	37.0/1983	15.2/1977
JUL	24.5	28.5	20.5	40.6/1979	16.6/1972
AGO	25.0	28.8	21.2	39.0/VAR	18.0/var
SEP	24.4	27.8	21.0	37.0/1983	16.6/1984
OCT	22.9	26.1	19.8	35.0/1983	15.0/1974
NOV	20.7	23.5	17.9	29.4/1977	13.4/1966
DIC	18.8	21.6	16.0	27.6/1985	11.4/1966

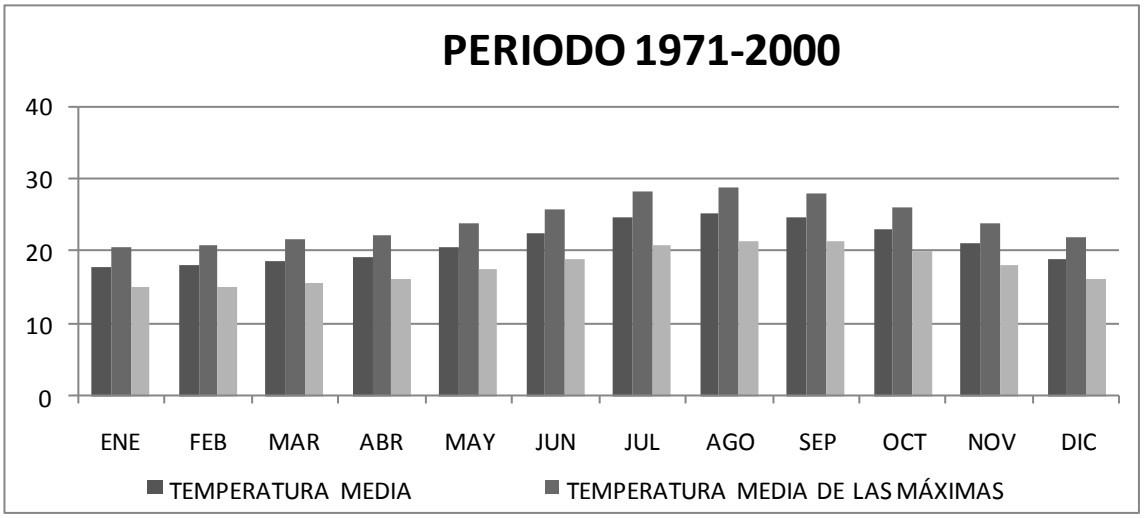
VAR: varios, IP: Inapreciables



PERIODO 1971-2000

MESES	TEMPERATURA MEDIA	TEMPERATURA MEDIA DE LAS MÁXIMAS	TEMPERATURA MEDIA DE LAS MÍNIMAS
ENE	17.9	20.6	15.1
FEB	18.0	20.9	15.1
MAR	18.7	21.7	15.6
ABR	19.2	22.3	16.2
MAY	20.6	23.7	17.5
JUN	22.4	25.7	19.0
JUL	24.6	28.3	20.8
AGO	25.1	28.8	21.4
SEP	24.6	27.9	21.3
OCT	23.0	26.0	20.0
NOV	21.0	23.9	18.1
DIC	19.0	21.8	16.2

VAR: varios IP: Inapreciables



De los datos expuestos se desprende que la media anual de las temperaturas para el periodo 1961-1989 oscila en torno a los 21,05ºC, siendo los meses de julio, agosto y septiembre los más cálidos, con 24,5ºC, 25,0ºC y 24,4 ºC respectivamente. Los meses más fríos corresponden a enero y febrero, con temperaturas de 18,0ºC y 18,0ºC respectivamente. La temperatura media de las máximas de mayor valor corresponde al mes de agosto con 28,8 ºC y la temperatura media de las mínimas de menor valor corresponde al mes de febrero con 15,0ºC. La temperatura máxima absoluta registrada corresponde al mes

de julio con 40,6 ºC, la cual se registró en el año 1979; mientras que la mínima absoluta se presenta en el mes de enero con 10.0ºC, la cual se registró en el año 1965.

Para el periodo comprendido entre **1971-2000** la temperatura media anual ronda los 21,1ºC. Los meses de julio, agosto y septiembre son los meses de mayor calor con 24,6ºC, 25,1ºC y 24,6ºC respectivamente, mientras que el mes más frío es enero con 17,9 ºC. La temperatura media de las máximas con mayor valor corresponde al mes de agosto con 28,8 ºC y la temperatura media de las mínimas de menor valor corresponde a los meses de enero y febrero, los cuales presentan la misma temperatura (15,1ºC).

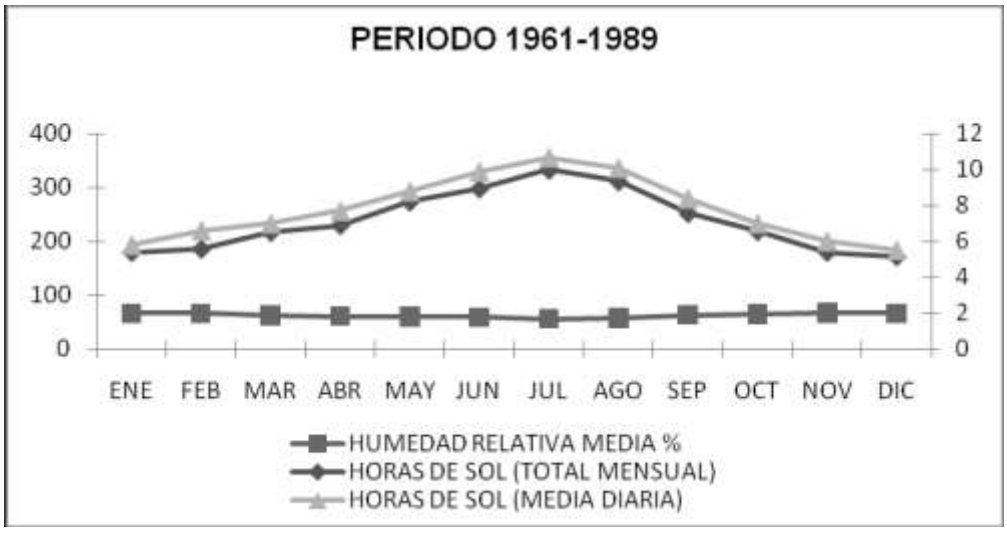
- Otros parámetros.

Se incluyen dentro de este apartado el estudio de otros factores, como la humedad relativa media (%) y la insolación (horas de sol):

PERIODO 1961-1989

MESES	HUMEDAD RELATIVA MEDIA %	HORAS DE SOL (TOTAL MENSUAL)	HORAS DE SOL (MEDIA DIARIA)
ENE	66	179.4	5.8
FEB	66	185.7	6.6
MAR	62	216.9	7.0
ABR	61	230.0	7.7
MAY	60	273.9	8.8
JUN	59	298.2	9.9
JUL	56	333.2	10.7
AGO	58	311.6	10.1
SEP	63	252.1	8.4
OCT	65	218.5	7.0
NOV	67	179.6	6.0
DIC	66	171.5	5.5

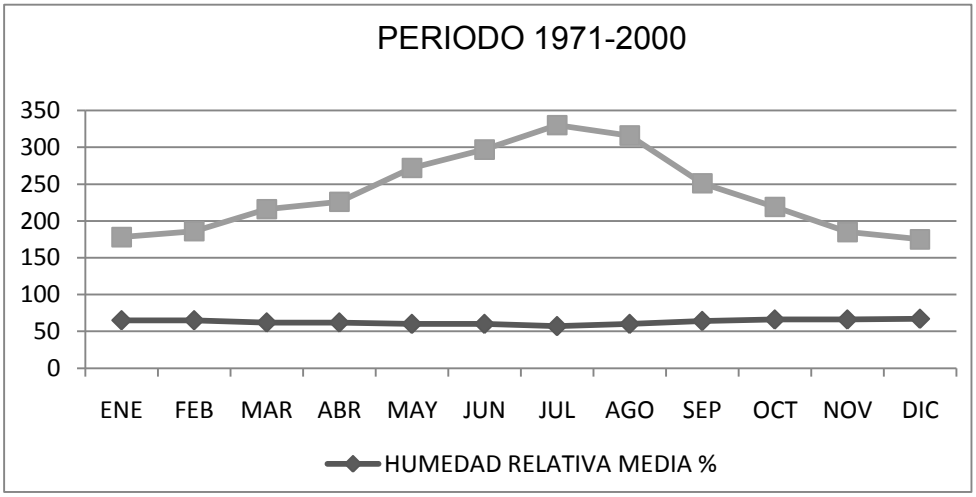
VAR: varios



PERIODO 1971-2000

MESES	HUMEDAD RELATIVA MEDIA %	HORAS DE SOL (TOTAL MENSUAL)
ENE	65	178
FEB	65	186
MAR	62	216
ABR	62	226
MAY	60	272
JUN	60	297
JUL	57	330
AGO	60	316
SEP	64	251
OCT	66	219
NOV	66	185
DIC	67	175

VAR: varios



Como se observa, para el periodo 1961-1989, la humedad relativa anual media mayor registrada corresponde a los meses de diciembre, enero y febrero, la cual se sitúa en el 66%; mientras que el mes con más baja humedad relativa es julio con el 56%. La variación máxima de humedad relativa es de un 10%. En el periodo 1971-2000, el mes con mayor humedad relativa se sitúa diciembre con un 67%, mientras que el mes con más baja humedad relativa es julio con 57%. La variación máxima de humedad relativa es de un 10%.

Para el periodo 1961-1989 el número de horas de sol mensual máxima corresponde al mes de julio con 333,2 horas, mientras que el mes con menos horas de sol es diciembre (171,5 horas). De igual forma sucede para el periodo 1971-2000, en el que diciembre y julio son los meses con menos (175 horas) y más horas (330 horas) de sol respectivamente.

El día con más horas de sol para el periodo 1961-1989 es julio, con 10,7 horas, mientras que el día con menos horas de sol es diciembre (5,5 horas).

- *Viento.*

Los vientos dominantes en Canarias son los vientos alisios, generados por el anticiclón de las Azores, los cuales son de componente predominante nornordeste (NNE). El alisio es el principal flujo involucrado en la dispersión y dilución de los contaminantes en el norte de las Islas. La velocidad media del alisio es de 20 Km/h, pudiendo alcanzar velocidades de hasta 60-70 Km/h en algunas ocasiones. Su intensidad será mayor durante el verano, más concretamente desde mediados de abril a mediados de septiembre, debido al desplazamiento hacia el norte del centro del anticiclón de las Azores.

Las zonas de las Islas ubicadas al sur de cordilleras montañosas o barrancos se encuentran a sotavento del alisio. En estas zonas se crean áreas de baja velocidad del viento e intenso calentamiento del terreno, lo cual favorece el desarrollo de brisas locales, las cuales juegan un papel fundamental en la dispersión y transporte de los contaminantes. Éste es el caso del ámbito de estudio, el cual se sitúa al sur del macizo antiguo de Anaga. En esta localización, el viento presenta ciclos diarios marcados por la circulación de brisas. Durante el día el viento sopla con intensidad (aproximadamente 4 m/s) desde el este (brisa desde el mar hacia tierra; brisa marítima), mientras que por la noche rola al oeste (brisa terrestre) y disminuye considerablemente la velocidad del viento (inferior a 2 m/s).

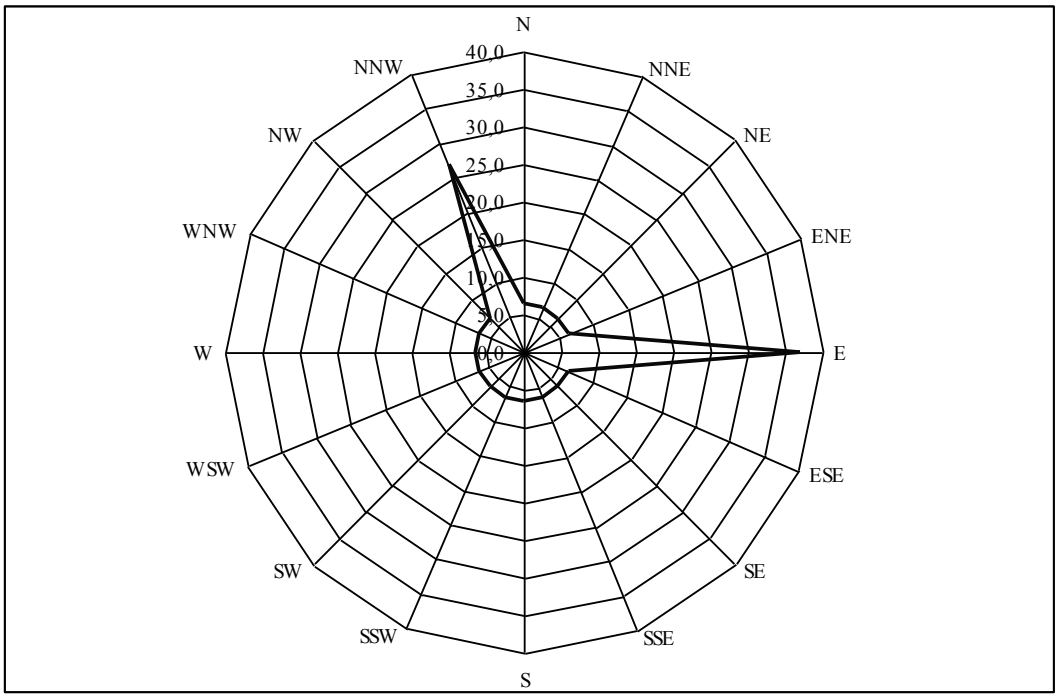
Los datos de viento disponibles, según la estación meteorológica de referencia, corresponden al período 1961-1989, respecto a los cuales cabe realizar las siguientes consideraciones:

- La velocidad media del viento (Km/h) mayor registrada corresponde al mes de abril con 16,0 Km/h, y la menor al mes de diciembre con 12,8 Km/h. En la siguiente gráfica se representa la evolución de la velocidad media del viento para el período analizado:

- La racha máxima se registró en el mes de diciembre con una velocidad y dirección de 162 Km/h WNW, y se registró en 1975.

- Los períodos de calma son muy frecuentes, y estos se registraron en los meses de marzo, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre.

- A continuación se adjunta la rosa de los vientos correspondiente a la estación de referencia donde se representa la dirección más frecuente (%) del viento para el período 1961-1989, predominando el flujo del E y del NNW, mientras que el resto de las direcciones presentas valores muy reducidos, prácticamente asimilables a períodos de calma.



Bioclimatología.

Siguiendo a RIVAS-MARTINEZ (1987), podemos considerar la Bioclimatología como una ciencia ecológica que pretende poner de manifiesto la relación existente entre los seres vivos y el clima. Su diferencia con la Climatología está basada en que la información, índices y unidades que utiliza se intenta que estén relacionados y delimitados por las especies y biocenosis, especialmente por los vegetales, dadas sus adecuadas condiciones de estatismo.

Su desarrollo ha estado al servicio de la Fitosociología, dentro del área de la Geobotánica, su progreso ha permitido diagnosticar mejor muchas comunidades vegetales y, sobre todo, poder delimitar con precisión las principales cesuras1 que se observan en las cliseries altitudinales - zonaciones altitudinales -.

De entre los factores climáticos que configuran las comunidades de organismos o biocenosis, la precipitación y la temperatura se han destacado como los más estrictamente responsables. Por esta razón, por distintos autores se han propuesto diversos índices numéricos y gráficos para tratar de poner en evidencia relaciones entre el clima y los seres vivos, y en particular con la vegetación.

Índices Bioclimáticos.

Para caracterizar bioclimáticamente el ámbito de estudio es preciso calcular una serie de índices, a partir de los datos meteorológicos disponibles que en este caso son aportados por la Estación Meteorológica de Santa Cruz de Tenerife.

* Índice de continentalidad atenuado (Ic): es un número que expresa la diferencia, en grados centígrados, entre la temperatura media del mes más cálido (Tmax) y la del mes más frío (Tmin) del año:

$$Ic = Tmax - Tmin$$

Por tanto, el área de estudio, con unos valores de Tmax= 25ºC y Tmin=18 ºC, el *índice de continentalidad* (Ic) es de 7, que según la nueva clasificación bioclimática de la Tierra de RIVAS-MARTINEZ (1994)3 encuadra a dicho territorio dentro del tipo oceánico (Ic: 6-12).

* Índice ombrotérmico (Io): Es el resultado del cociente entre el sumatorio de la precipitación media (expresada en mm) de los meses cuya temperatura media es superior a cero grados centígrados (Pp) y el sumatorio de las temperaturas medias mensuales superiores a ceros grados (Tp). Si todos los meses del año tienen una temperatura media superior a los cero grados, el valor de Tp se obtiene fácilmente multiplicando la temperatura media anual, en décimas de grado, por doce. Este índice queda, pues, definido mediante la siguiente ecuación:

$$Io = (Pp/Tp) \times 10$$

En nuestro caso, con unos valores de Pp= 234,9 mm y de la Tp= 2.527, el índice ombrotérmico (Io) es 0,92.

* Índice de termicidad compensado: Antes de comenzar a calcular el índice de termicidad compensado (Itc), se requiere poder contar primero con el denominado índice de termicidad (It), el cual se define como la suma, expresada en décimas de grado, de T (temperatura media anual), m (temperatura media de las mínimas del mes más frío del año) y M (temperatura media de las máximas del mes más frío del año). Este índice pondera la intensidad del frío invernal, factor limitante para muchas plantas y comunidades vegetales, y se calcula a partir de la siguiente ecuación:

$$It = (T+m+M) \times 10$$

Siendo T= Temperatura media anual (ºC)

m= Temperatura media de las mínimas del mes más frío del año (ºC)

M= Temperatura media de las máximas del mes más frío del año (ºC)

Por lo tanto, en el ámbito de estudio el It =(21,05 + 15+ 25) x 10= 610,5

Ahora, a partir del It, podemos calcular el índice de termicidad compensado (Itc), mediante la fórmula:

$$Itc = It \pm c$$

Donde c es un factor de corrección que se utiliza para compensar las desviaciones térmicas en territorios extratropicales. En el caso que nos ocupa, en el que el índice de continentalidad es inferior a 9,00, y al tratarse de una zona extratropical acusadamente

oceánica, el factor de compensación se calcula multiplicando por diez el resultado de la sustracción entre 9,00 y el Ic de la estación:

$$c = (9{,}00 - Ic) \times 10$$

Dando como resultado que c= 24

Este valor de compensación se sustrae al número correspondiente al índice de termicidad (It)

$$Itc = It - c$$

Con lo que el área de estudio, el Itc =590,5

* Temperatura positiva anual: En la clasificación bioclimática también se utiliza la denominada temperatura positiva anual (Tp), mediante la que se expresa, en décimas de grado, la suma de las temperaturas medias de los meses de media superior a cero grados. Si todos los meses del año tienen una temperatura media superior a 0ºC (como sucede para el ámbito), el valor de Tp se obtienen multiplicando la temperatura media anual, en décimas de grado, por doce. Por tanto, para esta área podemos estimar un valor de Tp= 2.527.

* Índices de mediterraneidad: Aparte de los índices precedentes existen muchos otros que también son empleados en Bioclimatología. Así por ejemplo, uno de los índices numéricos frecuentemente utilizados para caracterizar bioclimáticamente un área es el índice de mediterraneidad (Im), que representa la relación existente entre la evapotranspiración potencial (EVP) y la precipitación (P) de un territorio dado. Originariamente ha sido empleado el índice de mediterraneidad estival para discriminar áreas eurosiberianas o mediterráneas (LADERO ÁLVAREZ et al, 1987). No obstante, los mismos autores indican su utilidad para separar la Región Mediterránea y la Saharoarábiga, especialmente en localidades norteafricanas extremadamente áridas. En estos casos para que exista un ecosistema vegetal mediterráneo es necesario que cada año haya por lo menos un periodo consecutivo de tres meses de otoño-invierno-primavera en los que el índice de mediterraneidad sea inferior a dos. Igual criterio sigue RIVAS-MARTÍNEZ (1987). Aplicando este juicio se comprueba que, en ningún caso, el índice de mediterraneidad es inferior a 2 (valor mínimo obtenido correspondiente al periodo noviembre-enero, con 2,5), lo que sitúa al área dentro de la **Región Saharo-Arábiga**. Esta aparente contradicción con el encuadre

biogeográfico de la Isla de Tenerife (incluida en la Subregión Canaria de la Región Mediterránea) sugiere la necesidad o conveniencia de redefinir los rangos propuestos para determinar ambas regiones.

* Índice de diurnidad: El índice de diurnidad (Id) es el valor en grados centígrados de la diferencia entre la temperatura media de las máximas (Tc máx.) y la temperatura media de las mínimas (Tc min) del mes más contrastado del año (el que muestra una mayor amplitud diaria entre las máximas y las mínimas), y se calcula aplicando la siguiente ecuación:

$$Id = Tcmax - Tc\ min$$

En el área de estudio, agosto es el mes más contratado del año (Tc máx. = 28,8 ºC; Tc min = 21,2ºC). Basándonos en estas medidas de las máximas y mínimas termométricas el valor del índice de diurnidad es de 7,6 ºC, que curiosamente supera al de la amplitud térmica anual, hecho que es característico de los territorios tropicales y extratropicales oceánicos lluviosos.

Tipo térmico.

Igualmente, es de interés conocer el tipo térmico del espacio estudiado. Entre las diferentes maneras de expresar la termicidad de la biomasa de la Tierra, el valor de la temperatura media anual es el más asequible y utilizado. Para expresiones generales del termoclina se reconocen tres grandes grupos o tipos, que se subdividen en ocho subtipos térmicos, los cuales se hacen corresponder con los termotipos del planeta.

Con los datos de T que se tienen para la zona es posible concluir que este lugar posee un subtipo cálido, que se corresponde con el termotipo inframediterráneo.

Termotipo:

Una vez calculados los anteriores índices y valores se puede proceder a encuadrar el área analizada dentro del correspondiente termotipo. RIVAS-MARTÍNEZ (1994) propone una serie de rangos de valores para los parámetros termoclimáticos de los diferentes pisos bioclimáticos presentes en Canarias.

Siguiendo al citado autor, y de acuerdo con los valores calculados anteriormente (Itc = 558; Tc = 2.568,0), es posible incluir la zona dentro de los límites del termotipo Inframediterráneo inferior.

Ombrotipo:

Según RIVAS-MARTÍNEZ (1994), el área de estudio, con una precipitación media anual de 132,5 mm y un índice de termicidad compensado de 558, se incluye en el ombrotipo Árido. Dentro de éste se pueden diferenciar, a su vez, dos horizontes, hallándose la localidad estudiada en el horizonte superior del referido ombrotipo árido.

Zonobioclima:

De acuerdo con la clasificación bioclimática que se viene siguiendo (RIVAS-MARTÍNEZ 1994) el macrobioclima de las Islas Canarias es mediterráneo, ya que presenta una sequía P < 2T al menos de dos meses, tras el solsticio de verano: Iov 2; Iovc 2. De los seis bioclimas diferenciables dentro del macrobioclima mediterráneo, tres de ellos están representados en Canarias: el mesofítico, el xerofítico-oceánico y el desértico-oceánico. Basándose en los índices anteriormente calculados, el zonobioclima correspondiente al área estudiada es mediterráneo desértico-oceánico.

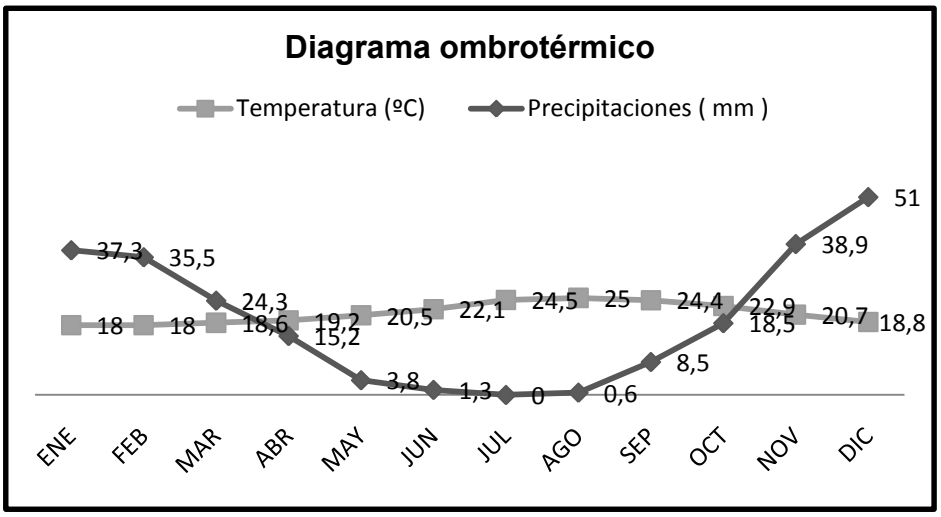
Piso bioclimático:

En síntesis, los análisis efectuados permiten ofrecer una diagnosis bioclimática de la localidad estudiada, situándose en el Piso Inframediterráneo inferior desértico-oceánico árido superior.

Diagrama ombro-térmico:

La posibilidad de emplear una expresión gráfica que refleje las características de un territorio dado es de suma utilidad para plasmar de forma simple y sintética los aspectos cuantitativos utilizados en la caracterización bioclimática. En el diagrama adjunto se representan en el eje Y1 los valores de las temperaturas medias mensuales (T) y en el eje de las Y2 las precipitaciones medias mensuales (P), frente a una escala temporal en el eje X donde se

sitúan los meses del año, de manera que la escala de las precipitaciones sea el doble que la de temperaturas (P = 2T) para cada punto del eje de las ordenadas.



Como se puede observar en el diagrama adjunto, durante la mayor parte del año, con la excepción del mes de noviembre, la curva que representa las precipitaciones se sitúa por debajo de la correspondiente a las temperaturas medias, lo que indica claramente la elevada aridez del lugar. Generalmente, la correspondencia entre este diagrama y la vegetación es muy elevada, siendo particularmente expresiva en este caso.

Se pone de manifiesto, asimismo, una gran uniformidad de las temperaturas medias mensuales, algo más cálidas en los meses estivales que en los restantes.

Por último, resulta significativo indicar la acusada sequía estival y la concentración de las escasas precipitaciones entre octubre y abril.

Calidad del aire:

En este sector existen una serie de actuaciones o usos susceptibles de generar afecciones sobre la calidad del aire, siendo las mismas las siguientes:

- Refinería de CEPSA.
- Tráfico.
- Emisiones de metano del Lazareto.

La refinería de CEPSA, al tratarse de una de una instalación industrial que genera emisiones tanto de gases y partículas como de compuestos orgánicos volátiles (COV); siendo las emisiones más significativas las de dióxido de carbono (CO_2), óxidos de azufre (SO_x) y óxidos de nitrógeno (NO_x). Es importante tener en cuenta que esta instalación industrial "cumple con todos los límites de contaminación que establece la normativa", además cumple con los requisitos técnicos que la hacen compatible con la actividad humana. En cualquier caso, anualmente esta instalación industrial realiza una Declaración Medioambiental al encontrarse dentro del Sistema de Gestión y Auditorías Medioambientales (EMAS), que además incluye un compromiso de mejora continua dentro de todas sus actividades. La Declaración Medioambiental del 2010 recoge que los niveles de dióxido de azufre (SO_2) fue casi un 30% menos de la cantidad que establece la normativa vigente, el dióxido de carbono (CO_2) que emitió la Refinería fue un 10% inferior al que asigna como máximo el Ministerio.

De otra parte, hay que valorar la incidencia del tráfico en este sector, ya que el mismo se desarrolla de modo colindante con la Avenida de La Constitución, siendo esta vía el principal acceso a la ciudad de Santa Cruz de Tenerife. El tráfico que se desarrolla en este sector no sólo se conforma por turismos sino que el tráfico pesado que accede hasta el puerto generando emisiones relacionadas con la combustión de los motores, de los vehículos que circulan por el ámbito.

De otra parte es importante tener en cuenta que en el Lazareto se producen emisiones de gases, especialmente Metano, ya que como es sabido se trata de un antiguo vertedero; aunque debido al largo periodo de inactividad se considera que la actividad de fermentación ha disminuido considerablemente, en cualquier caso las instalaciones existentes en este sector evacúan estos gases de forma eficiente y quemando los mismos en un mechero que opera adecuadamente.

En lo referido a las emisiones, encontramos que este sector se encuentra incluido dentro del Plan de Actuación de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Canarias, y el éste tiene por objetivo reducir las concentraciones de SO_2 y PM_{10}, $PM_{2,5}$, prestando especial atención a la zona de la refinería. En cualquier caso es importante exponer que las instalaciones de CEPSA en los últimos años han reducido sus emisiones debido a la aplicación de las mejores tecnologías.

Cabe mencionar que la refinería tiene un total de 12 focos de emisión atmosférica, correspondientes a chimeneas de hornos, calderas y turbinas de gas. De ellos, actualmente los 9 principales, que constituyen 96 % de la emisión de humos, están monitorizados con analizadores en continuo. Además existen dos focos asociados a las plantas de azufre. A continuación incluimos una tabla con los datos de cada uno de los focos monitorizados y el cumplimiento o no de la normativa de aplicación.

Focos monitorizados: medias mensuales y cumplimiento global del SO_2.

EMISIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
Cadu2	714	537	508	742	716	638	608	668	669	749	922	691	1.200	100
Visbreaker	783	667	611	750	821	804	583	687	833	762	978	651	1.200	100
Foster	781	454	464	531	493	484	488	555	478	516	526	551	1.200	100
Caldera 1	416	276	711	F.S	F.S	920	731	817	906	830	885	862	1.200	100
Caldera 3	1.104	1.056	1.092	F.S	1.020	938	957	1.046	924	964	1.049	998	1.200	100
Platf. Deka1	649	577	360	571	524	470	436	431	545	597	586	579	1.200	100
Platf. Deka2	687	540	567	500	558	596	657	570	599	690	599	534	1.200	100
Cotesa	589	231	217	215	205	179	215	210	225	340	222	275	300	91

Focos monitorizados: medias mensuales y cumplimiento global del NO_x.

EMISIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
Cadu2	408	393	304	397	387	396	391	346	403	418	422	432	450	100
Visbreaker	441	356	398	498	456	379	429	354	465	434	435	404	600	100
Foster	565	555	554	557	537	540	563	542	537	542	591	551	600	100
Caldera 1	599	275	561	F.S	F.S	624	665	607	705	598	536	582	600	97
Caldera 3	615	589	593	581	610	588	592	564	574	603	619	647	600	99
Platf. Deka1	525	426	365	436	379	367	343	196	454	414	439	510	600	100
COTESA	333	358	337	339	325	318	251	258	265	245	267	278	350	100

Focos monitorizados: medias mensuales y cumplimiento global del Partículas.

EMISIÓN	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
Cadu2	53	62	47	51	48	38	39	37	27	26	40	33	50	97
Caldera 3	71	82	63	37	40	43	48	48	52	55	62	62	100	100
Platf. Deka1	68	73	86	61	65	49	50	51	62	61	59	67	100	100
Platf. Deka2	63	75	82	59	70	75	78	75	80	83	89	70	100	100

Valores referidos al 3% de oxígeno en base seca.
Caldera 2 parada durante todo el año.

Fuente: Declaración ambiental 2010. Refinería Santa Cruz,

A continuación las medidas llevadas a cabo por Inspección Acreditada de los parámetros SO_2, NO_x, y Partículas en aquellos focos que no disponen de medición en continuo.

EMISIÓN SO_2

FOCO	MEDIDA ANUAL (mg/Nm³)	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
HDS-1	213	1.200	100
HDS-2	757	1.200	100
Amina	393	1.200	100

EMISIÓN NO_x

FOCO	MEDIDA ANUAL (mg/Nm³)	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
HDS-1	254	600	100
HDS-2	550	600	100
Amina	77	600	100
Platf. Deka2	490	600	100

EMISIÓN PARTÍCULAS

FOCO	MEDIDA ANUAL (mg/Nm³)	LÍMITE MENSUAL (mg/Nm³)	CUMP. GLOBAL (%)
HDS-1	<1	100	100
HDS-2	49	100	100
Amina	3	100	100
Visbreaker	47	100	100
Foster	27	100	100
Caldera 1	117	100	83
Cotesa	<4	20	100

Valores referidos al 3% de oxígeno en base seca.

Fuente: Declaración ambiental 2010. Refinería Santa Cruz,

Las medidas anuales realizadas por las Entidades de Inspección Acreditadas se llevan a cabo en todos los focos estén o no monitorizados, y se envían informes anuales a la Viceconsejería de Medio Ambiental; siendo importante mencionar que las emisiones globales de la refinería se encuentran por debajo de los límites legales establecidos.

De otra parte, en lo que se refiere a las emisiones de CO_2, también se encuentran por debajo de la asignación del Ministerio de Medio Ambiente a este respecto, véase tabla que se adjunta.

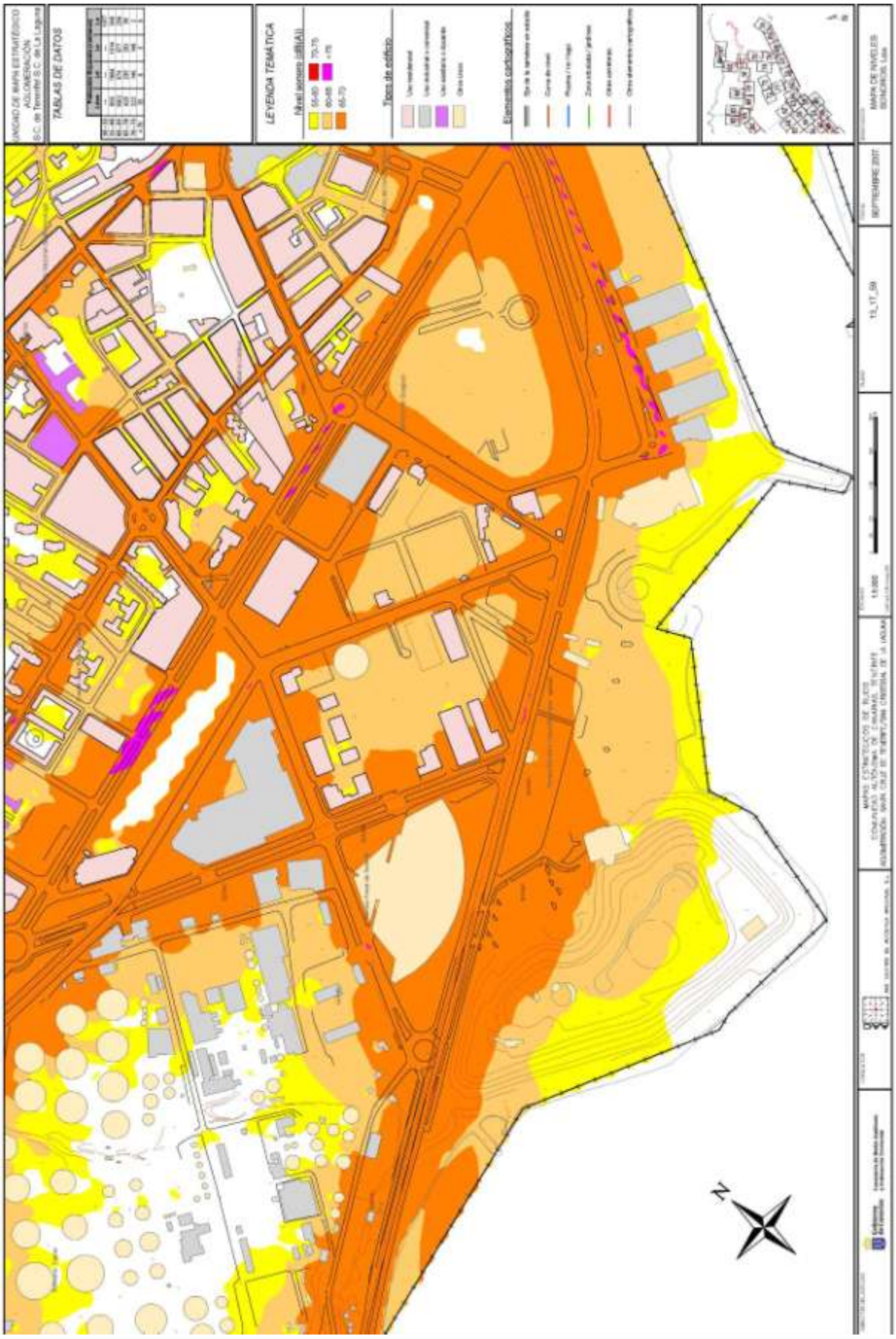
EMISIONES CO_2 (t)	PERIODO 2005-2007			PERIODO 2008-2012		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Emisión Refinería	481.504	478.961	470.458	485.299	421.815	417.576
Asignación Refinería	443.653	443.653	443.653	467.504	475.791	484.170
Emisión Cotesa	183.214	176.373	179.466	178.914	193.481	183.507
Asignación Cotesa	213.667	213.667	213.667	177.887	181.040	184.228
Total Emisión (Refinería+Cotesa)	664.718	655.334	649.924	664.213	615.296	601.083
Total Asignación (Refinería+Cotesa)	657.323	657.323	657.323	645.391	656.831	668.398

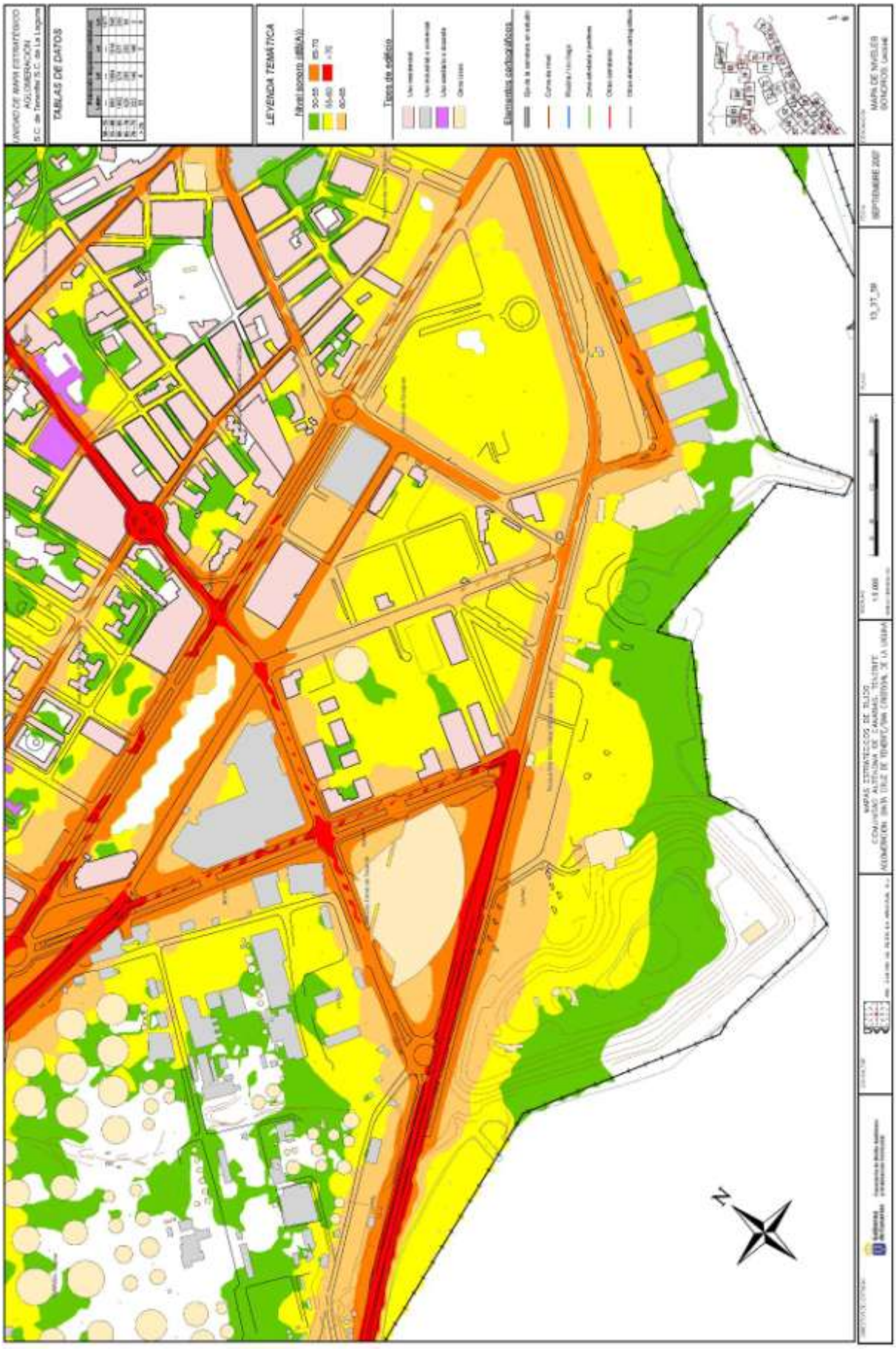
Fuente: Declaración ambiental 2010. Refinería Santa Cruz,

Por lo expuesto se puede decir que las emisiones producidas por la refinería (de gran importancia) se encuentran dentro de los rangos establecidos normativamente. A éstas se les han de sumar las generadas durante primeras horas de la mañana por el importante tráfico que se concentra en este sector, ya que el ámbito se localiza de modo colindante con uno de los principales viarios de acceso a la capital insular.

Tienen gran influencia en las concentraciones de contaminación en la ciudad las brisas marinas, ya que durante el día (mar a tierra) trasladan los contaminantes hacia el centro de la ciudad. No obstante, salvo situaciones puntuales que cada vez se dan con menos frecuencia, y según los datos que se encuentran a disposición del ciudadano en la página webb del Gobierno de Canarias, de modo general la calidad del aire en el sector es buena, a pesar de que se encuentra sometida a la influencia directa de las emisiones generadas por la refinería.

Otro de los factores que afectará a la calidad del aire es el ruido, generado mayoritariamente en este sector por el tráfico rodado que se desarrolla en el entorno. Sin embargo es importante tener en cuenta que el volumen de población que se puede ver afectada por los niveles elevados de ruidos en las proximidades del ámbito de estudio es muy bajo, según se establece en los Mapas Estratégicos de Ruidos de las carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias que a continuación se aportan.


TABLAS DE DATOS
LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))
Tipos de edificio
Elementos cartográficos
MAPA DE NIVELES SONOROS, Lda
SEPTIEMBRE 2017
13_17_59
N


UNIDAD DE MAPA ESTRATÉGICO
AGLOMERACIÓN
S.C. de Tenerife S.C. de La Laguna
TABLAS DE DATOS
LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dBA)
Tipos de edificio
Elementos cartográficos
MAPA DE NIVELES SONOROS
SEPTIEMBRE 2007
13_77_59
MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDO
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS, TENERIFE
AGLOMERACIÓN: SANTA CRUZ DE TENERIFE/SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
N

Como se puede apreciar en los mapas de ruidos aportados en páginas anteriores, el ámbito presenta niveles sonoros de cierta significancia en el ámbito que colinda con la Avenida de La Constitución y a medida que nos separamos de la misma los niveles de ruidos se ven minimizados. En cualquier caso estos niveles se encuentran en torno a los 65-70 dB máximo durante el día, y en la noche disminuyen, indicándose en estos planos valores en torno a 55-60 dB.

Hidrogeología:

Como se ha expuesto anteriormente, los terrenos en los que se define el Plan Especial son ganados al mar mediante la deposición de materiales y por tanto no se encuentran incluidos dentro del sistema hidrogeológico insular.

Hidrología:

Como se ha expuesto con anterioridad, el sector se encuentra conformado por terrenos ganados al mar, constituidos básicamente por explanadas donde se desarrollan distintos usos, no existiendo elementos que modifiquen, cambien o influyan en los distintos parámetros hidrológicos.

Suelos:

Dentro del ámbito únicamente aparecen sectores cubiertos de suelos en el área del Palmetum, ya que se hizo necesario aportar suelos para el desarrollo de las plantaciones. En el resto de la superficie únicamente aparecen suelos en los parterres donde se desarrolla jardinería, puesto que el resto de la misma se encuentra pavimentado.

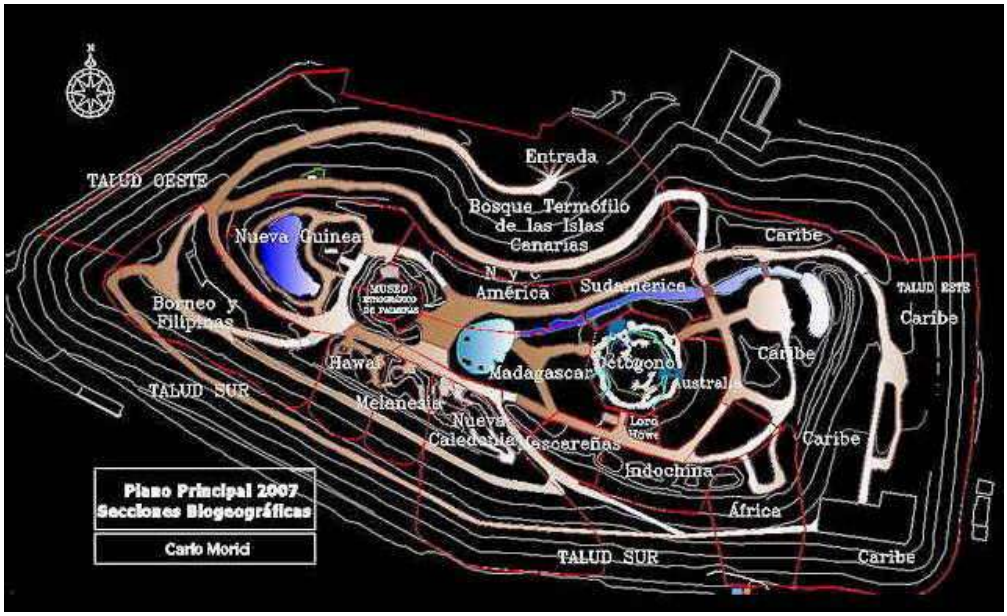
Flora y Vegetación:

Como se ha expuesto anteriormente, los terrenos sobre los que se asienta el ámbito de este Plan Especial son ganados al mar mediante deposición de materiales, por tanto en el sector previamente no existía vegetación, y en consecuencia toda la vegetación que se ubica en el mismo tiene carácter ornamental, habiéndose incluido en esta jardinería algunos ejemplares que presentan algún rango de protección.

Dentro del sector definido para este Plan Especial se diferencian dos zonas en cuanto a vegetación se refiere, de una parte se contemplan las especies vegetales que se desarrollan en los parterres colindantes con la Avda. de La Constitución, así como los existentes en la superficie pavimentada que circunda Castillo Negro y el aparcamiento, siendo éstas básicamente las siguientes: Palmeras canarias, Flamboyanes, Yucas, y otras especies vegetales de carácter ornamental que no presentan significancia alguna.

La vegetación incluida dentro de la superficie del Parque Marítimo se conforma por diversas especies de palmeras y numerosas plantas crasas, siendo las especies más significativas de las existentes los ejemplares de palmera canaria que se desarrollan en el interior del ámbito. El resto de la vegetación presenta carácter ornamental, habiendo sido ubicada en el parque por motivos estéticos.

Finalmente, el sector del Palmetum, presenta una alta diversidad de especies, conformando una superficie de aproximadamente 12 ha de "jardín botánico" especializado en palmeras (familia Palmae o Arecaceae), que se distribuyen en función de regiones biogeográficas.



Según datos de diciembre de 2009 (www.arbolesornamentales.es – Carlos Morici 2010) se estima que en este espacio existen unos 1.620 taxones con unos 3.600 ejemplares. La familia Arecaceae (Palmeras) es la mejor representada en la colección, con 472 taxones. Los géneros de palmeras más representados son: Coccothrinax (36 taxones), Chamaedorea (27), Dypsis (33), Syagrus (12), Copernicia (11), Livistona (17), Pritchardia (12) y Arenga (10). La colección incluye cientos de especies de plantas pertenecientes a otras familias, por su valor conservacional o educativo, o porque dan un contexto florístico a las palmeras para crear reproducciones realistas de sus hábitats naturales. Las familias más representadas son: Bromeliaceae (49), Agavaceae (21) y Moraceae (21).

Dentro de estas 1.620 especies se considera que unas 470 son valiosas y poco comunes, apareciendo aproximadamente unas 72 que se encuentran incluidas en la Lista Roja de UICN. La colección se encuentra enfocada a palmeras insulares y la sección más importante es la dedicada a palmeras caribeñas que se considera de las más completas del mundo.

32 taxones de diferentes familias están archivados como material prioritario para la gestión del Palmetum. 92% pertenecen a la familia Arecaceae (Palmeras). Más de la mitad pertenecen a colecciones documentadas en la naturaleza. Algunos taxones amenazados se cultivan en número suficiente como para permitir la producción de semillas útiles. Un caso destacado es *Coccothrinax borhidiana* O. Muñiz, que es una especie lenta y en peligro crítico (UICN: CR B1+2c) representada por 17 ejemplares, nacidos en 1996 y plantados en la sección del Caribe. Entre ellas hay:

- 72 Especies incluidas en la lista roja de la UICN: 1 EW (Extinta en estado salvaje) - 14 CR (En peligro Crítico) - 17 EN (En peligro) - 13 VU (Vulnerable) - 7 NT (Amenazada) - 16 LR (Bajo riesgo) - 4 DD (Sin suficientes datos)

- 25 Especies "raras en cultivo". Raras incluso entre los Jardines Botánicos más especializados. Al menos tres de ellos son los únicos especímenes cultivados existentes.
- 53 Especies "lentas y por ello raras". 53 especies son "raras" debido a su crecimiento lento. Algunas de ellas pueden tardar 10 años para alcanzar los 50 cm de altura total y 15-30 años en producir semillas (p.e. los géneros Coccothrinax y Copernicia). Son raramente ofrecidas en el mercado y son virtualmente irreemplazables.

Se incluye a modo de anexo un listado con las especies más representativas de las existentes en el Palmetun (Anexo II)

El Palmetum se encuentra gestionado por la Fundación Canaria del Jardín Botánico del Palmetum de Santa Cruz, creada en el año 2007.

- Lista de especies vegetales, (se exceptúan las ornamentales exóticas y frutales), presentes en la zona ordenadas por familias:

Las especies presentes en el Palmetum se encuentran incluidas en el Anexo I, incluyendo en el listado las más significativas. Estas especies, al encontrarse en este sector, serán objeto de protección puesto que se localizan en el Jardín Botánico, existiendo en el mismo un inventario y localización de cada una de las especies allí presentes.

En el siguiente listado únicamente e incluyen las especies que se encuentran dentro de las zonas que pueden verse intervenidas por el desarrollo de la Modificación Puntual de Plan Especial, ya que el resto de ejemplares en ningún momento se verán afectados pues se mantendrán en las mismas localizaciones y con las mismas características que presentan en la actualidad.

- Palmera canaria *(Phoenix canariensis)*
- Tarajal *(Tamarix canariensis)*

En cualquier caso los únicos especímenes vegetales significativos que aparecen en el sector, y que fueron instaladas en la zona con carácter ornamental, son los ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*) y de tarajal *(Tamarix canariensis)* no existiendo otros elementos significativos en el ámbito.

Fauna:

Dentro del sector a estudio no se localizan un número significativo de especies ya que, como se ha expuesto en numerosas ocasiones, se trata de un ámbito muy antropizado.

En cuanto a la fauna vertebrada de la zona de estudio, es muy pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, no obstante alguna de las aves sobrevuelan el ámbito pero no utilizan el mismo para desarrollar su actividad vital.

En cualquier caso es importante hacer mención al hecho de que el mayor número de especies existentes en este tramo son las asociadas a áreas donde la actuación humana es sumamente significativa, apareciendo fundamentalmente palomas (*Columba livia*), tórtolas *(Streptopelia turtur)*, mirlos (*Turdus merula*), gorriones morunos *(Passer hispanoliensis*), etc.; siendo los más abundantes las palomas, que resultan en algunos casos un problema ambiental.

No obstante, si se acude la documentación bibliográfica presente y a la base de datos de Atlantis para los últimos 30 años, se han observado las siguientes especies en la zona, muchas de ellas sometidas a diferentes normativas de protección.

ORDEN: Falconiformes
- FAMILIA: Falconidae
  - *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo vulgar)

ORDEN: Charadriiformes
- FAMILIA:Charadriidae
  - *Charadrius alexandrinus* (chorlitejo patinegro)
- FAMILIA: Laridae
  - *Larus cachinnans atlantis* (gaviota)

ORDEN: Columbiformes
- FAMILIA: Columbidae
  - *Columba livia canariensis* (paloma)

ORDEN: Paseriformes

FAMILIA: Fringillidae

Rhodopechys githaginea amantum.

Charduelis chloris (verderón).

FAMILIA: Phylloscopidae

Phylloscopus canariensis canariensis (mosquitero)

FAMILIA: Sylviidae

Sylvia atricapilla (curruca capirotada).

FAMILIA: Paseridae

Passer hispanoliensis (gorrión moruno)

FAMILIA: Motacillidae

Motacilla cinerea canariensis (alpispa)

Anthus berthelotii (bisbita caminero)

FAMILIA: Turdidae

Turdus merula cabrerae (mirlo)

ORDEN: Apodiformes

FAMILIA: Apodidae

Apus unicolor (vencejo unicolor)

Apus pallidus (vencejo pálido)

ORDEN: Coraciformes

FAMILIA: Upupidae

Upupa epops (abubilla)

ORDEN: Strigformes

FAMILIA: Tytonidae

Tyto alba alba (lechuza)

ORDEN: Charadriiformes

FAMILIA: CHARADRIIDAE

Charadrius alexandrinus (chorlitejo)

De otro lado y en cuanto a los mamíferos presentas en la zona se puede decir que los mismos se restringen a los propios de las zonas urbanas apareciendo algunos ejemplares

de ratón (*Mus musculus*) y rata común (*Rattus norvegicus*), frecuentemente observadas cerca de las edificaciones próximas, en ocasiones en las proximidades de los cubos de basura. Además de algunos murciélagos como el murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*).

ORDEN: Chiroptera
FAMILIA: Molossidae
Tadarida teniotis (murciélago rabudo)

ORDEN: Rodentia
FAMILIA: Muridae
Mus musculus (ratón común)
*Rattus norvegicus (*rata de alcantarilla)

Dentro del grupo de los reptiles se puede encontrar especies como el lagarto tizón (*Galloti galloti eisentrauti*).

ORDEN: Squamata
FAMILIA: Lacertidae
*Gallotia galloti eisentrauti (*lagarto tizón)

En cuanto a la fauna invertebrada se encontraron muchas especies generalistas, lo cual obliga, más que resumir, a citar únicamente algunas de las especies más representativas. Aquí confluyen animales terrestres como los coleópteros (escarabajos) los dípteros (moscas), etc., ligados fundamentalmente a las especies vegetales que se desarrollan en los terrenos intervenidos y en los elementos de jardinería allí localizados. En las partes muertas de los vegetales nos encontramos con coleópteros, lepidópteros, dípteros y hemípteros (ácaros).

Más que una afección directa sobre hábitats o especies relevantes, es más adecuado referirse a su “proximidad” hacia ellas. De hecho en ningún caso se dará afección sobre las áreas “naturales” más próximas, que como se ha expuesto se encuentran bastante distantes del área de actuación. Analizando la periferia se comprueba claramente como la zona de actuación queda literalmente encerrada en sus extremos por infraestructuras ya existentes, y hacia el interior por la red viaria y zonas urbanas, lo que hace que las áreas naturales

donde se pueden desarrollar elementos faunísticos de interés se encuentren bastante alejadas.

A modo de **conclusión** se considera que de modo general se puede definir el sector como un área carente de elementos faunísticos de significancia, sin embargo el ámbito de ordenación del sector denominado (H) Palmentum presenta una importancia significativa para el desarrollo de elementos de la fauna al tratarse de un jardín botánico que generara un importante foco de atracción para especies animales, en especial para la aves que encontrarán en esta zona un área idónea para su desarrollo vital pues existen zonas de agua que les sirven de bebederos y vegetación abundante que les da cobijo, y el uso de este sector se encuentra "limitado" a los visitantes del jardín que no van a desarrollar uso distintos al de observación de los elementos vegetales existentes en el sector, no interfiriendo en el normal desarrollo de la actividad vital de las especies que allí se asienten.

Patrimonio Histórico:

La información referida al Patrimonio Histórico y/o Arqueológico y Etnográfico de este sector se encuentra recogido dentro del Catálogo de Protección (Fichero del Catálogo de Patrimonios Históricos Específicos y Ambientales) del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Dentro de este documento se recogen dos edificaciones que se encuentran incluidas en este catálogo.

Casa de La Pólvora. se encuentra sometida a protección integral.

Se conforma por una edificación de una sola crujía, cubierta por bóveda de cañón corrido de sección sinusoidal. Cuenta con paramentos sin más aberturas que pequeños respiraderos y ventanas en las cabeceras. El acceso se configura por medio de una gran puerta doble en la fachada oeste, que es la opuesta al mar. Los arcos de las bóvedas son de sillería y el del lado exterior de los paramentos están reforzados con estribos o contrafuertes para aguantar los gruesos muros

Castillo de San Juan: (Bien de Interés Cultural) se encuentra sometido a protección integral tanto el Monumento como el entorno del mismo.

Se constituye por una edificación de planta circular con explanada superior al descubierto, parapetos con troneras hacia el frente marítimo y un muro de mampostería con estacada de madera, un foso y un puente levadizo hacia tierra. Interiormente el esquema se alinea sobre un eje a través del cual se suceden dicho puente, la entrada, de la cual se deriva una escalera que dirige a la explanada, dos habitaciones abovedadas a ambos lados y una tercera habitación como remate. Desde la explanada se llega a dos garitas cubiertas.

Es importante tener en cuenta que este Bien de Interés Cultural presenta un entrono de protección amplio, sobre el cual no se puede actuar.

Ambos edificios son propiedad del Ayuntamiento de Santa Cruz y están destinados al uso cultural. (Se incluyen a modo de anexo I las fichas que se encuentran recogidas en la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife).

NIVELES DE PROTECCIÓN
000 INTEGRAL
000 AMBIENTAL
000 PARCIAL
ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
REMONTA A EJECUTAR
REMONTA EJECUTADA
b 00 ESPACIOS URBANOS PROTEGIDOS
c 00 ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS
ÁMBITO Y DELIMITACIÓN
ÁMBITO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA
ÁMBITOS DE ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
ÁMBITO DE CONJUNTO HISTÓRICO
ÁMBITO DE ENTORNO DE PROTECCIÓN DE SITIO HISTÓRICO O ETNOLÓGICO
ÁMBITO DE ENTORNO DE PROTECCIÓN DE MONUMENTO
PLANGENERALDEORDENACIÓN
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO
31
TOMO 3.2.1 -3.2.4
DICIEMBRE 2010
24
19
730
734

Población, usos del suelo y relaciones socioeconómicas y culturales:

El término municipal de Santa Cruz de Tenerife se encuentra incluido en la Comarca Metropolitana, concretamente en la zona noreste de la Isla de Tenerife, en la que se incluyen igualmente los términos municipales de El Rosario, Candelaria, Arafo, Güímar, La Laguna y Tegueste. El municipio cuenta con una superficie de 150,56 Km^2. Su capital, Santa Cruz, se encuentra a una altitud de 4 m.s.n.m., siendo además capital de la Isla.

Santa Cruz de Tenerife es un municipio cuya definición se basa en múltiples realidades: el sistema portuario, sus fronteras y elementos físicos —mar, macizo de Anaga, barrancos—, el factor de capitalidad, el entorno metropolitano, etc. La ciudad que hoy se aborda como realidad es la resultante de todos esos antecedentes, algunos históricos y otros plenamente vigentes en la actualidad. El crecimiento urbano y el desarrollo social y económico de Santa Cruz de Tenerife ha estado condicionado por todas estas realidades.

Este municipio es paisaje natural y es paisaje urbano; y, por tanto, la conjunción de su geografía, su territorio, sus espacios urbanos y sus edificaciones. Pero al mismo tiempo, la ciudad es un ente dinámico donde se desarrolla un sistema de vida, una estructura económica y de servicios, de ocio y de comunicaciones; un complejo flujo de interacciones entre sus habitantes y el hábitat urbano. Y el medio natural es un ser vivo en el que está en constante movimiento —aunque nos parezca quieto— todo su sistema de biodiversidad.

La población del municipio de Santa Cruz de Tenerife ha registrado una tasa media de crecimiento acumulado del 1,75 % anual a lo largo del siglo XX, cantidad superior a la media insular y regional. El peso de la ciudad en la demografía tinerfeña pasó del 28 % a principios de la centuria, al 34 % en 1960. Pero a partir de los sesenta el peso demográfico del término capitalino ha disminuido hasta el 30 % actual debido a la ralentización del crecimiento de la ciudad en favor de otros términos del Área Metropolitana, especialmente de La Laguna. Las limitaciones espaciales para el desarrollo urbano han acabado influyendo en la trayectoria demográfica de la ciudad, a pesar de la ampliación territorial producida por la cesión administrativa de terrenos llevada a cabo en 1972 por la corporación municipal de El Rosario.

En la actualidad, la moderación del crecimiento de la población de Santa Cruz es producto de varios procesos simultáneos: la repercusión de la descentralización de actividades hacia

los restantes municipios vecinos y el fuerte desarrollo turístico y económico en el suroeste insular, capaz de captar importantes inversiones y población. Aún así, Santa Cruz, según las cifras oficiales de habitantes, sería una de las pocas capitales metropolitanas que en los últimos años no ha registrado una pérdida demográfica.

En la actualidad (Estudio de la Población en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife de 2010) la población de derecho de Santa Cruz asciende a 227.101 habitantes.

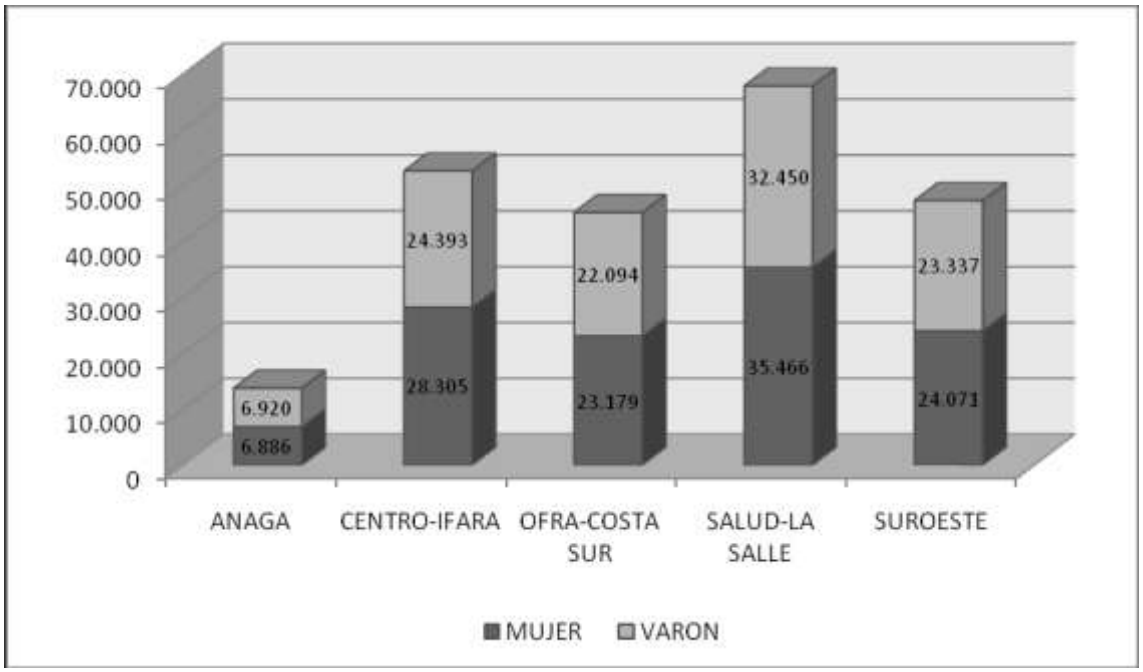
DISTRITO	POBLACIÓN POR AÑO					
	ENE-05	ENE-06	ENE-07	ENE-08	ENE-09	ENE-10
ANAGA	14.056	14.135	14.031	14.028	13.092	13.086
CENTRO-IFARA	53.304	53.652	52.785	52.905	52.494	52.698
SALUD-LA SALLE	67.821	70.120	69.473	69.326	68.141	67.916
OFRA-COSTA SUR	49.122	47.977	46.954	46.394	45.621	45.273
SUROESTE	39.044	41.136	42.989	44.277	45.726	47.408
TOTAL	223.347	227.020	226.232	226.930	225.924	227.101

Como se ha comentado, el municipio presenta un crecimiento moderado de la población y es uno de las pocas capitales metropolitanas que en los últimos años no ha registrado una pérdida demográfica.

La población por sexo en los diferentes distritos en los que se divide el municipio de Santa Cruz de Tenerife, se puede agrupar de la siguiente manera, según Estudio de la Población en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife de 2010:

DISTRITO	MUJER	VARON	TOTAL
ANAGA	6.886	6.920	13.806
CENTRO-IFARA	28.305	24.393	52.698
OFRA-COSTA SUR	23.179	22.094	45.273
SALUD-LA SALLE	35.466	32.450	67.916
SUROESTE	24.071	23.337	47.408
TOTAL	117.987	109.194	227.101

POBLACIÓN POR DISTRITO Y SEXO (1 DE ENERO DE 2010)



Fuente: Elaboración propia.

Vemos que buena parte de la población municipal se concentra en el sector de Salud-La Salle, seguido con efectivos muy similares por Centro-Ifara, Suroeste y Ofra-Costa.

En cuanto a la relación entre la parcela y los usos que se localizan en el territorio que engloba a la misma, cabe decir que, dentro del sector definido por este Plan Especial no se desarrolla uso residencial alguno, aunque de modo colindante y al otro lado de la Avenida de La Constitución se ha producido en los últimos años un importante crecimiento residencial, apareciendo igualmente centros comerciales y áreas destinadas al uso público como el Recinto Ferial de Tenerife.

La Avenida de La Constitución es desde la cual se accede hasta el ámbito de este Plan Especial. A través de este viario se desarrolla un importante volumen de tráfico, tanto de turismos que acceden a la ciudad (residentes y visitantes) como de vehículos pesados, pues a través de esta Avenida se accede al viario interior del puerto.

Con relación a la Ordenación Estructural, el objetivo principal de esta Modificación del Plan Especial es la reordenación de los usos existentes, centrándose en la modificación de los sectores B, C y J, puesto que el resto de la superficie a ordenar presenta usos que deben

ser conservados y desarrollados en las mismas condiciones que vienen desenvolviéndose hasta la actualidad. A continuación se describirán someramente los usos existentes.

1.- Palmetum.

Las obras se iniciaron en 1996 y posteriormente se fueron añadiendo obras complementarias hasta 1999. Estas obras tenían por objeto la transformación del antiguo vertedero de basura en un gran parque botánico especializado en palmeras.

Las obras consistieron en la protección marítima del lado mar, instalaciones de infraestructura, sistema de desgasificación para resolver las importantes emanaciones de gas que se producían en el mismo, la creación de un Umbráculo para especies tropicales en sombra con un sistema de fog system, balsas y riachuelos, la estructura para un Museo de la Palmera, y una serie importante de plantaciones de palmeras y revestimiento de taludes.

Las lluvias de marzo de 2002 y posteriormente la tormenta tropical “Delta” produjeron destrozos en la vegetación y en diversas instalaciones.

Posteriormente en 2007 y 2008 se ejecutaron sellados vegetales de los taludes que faltaban y una mejora en el sistema de desgasificación.

Durante los años transcurridos desde el inicio de las obras, el desarrollo de la vegetación ha sido impresionante, constituyendo ya de por sí un patrimonio vegetal y botánico de considerable valor para la ciudad.

Este gran valor botánico y paisajístico, obtenido a partir de una recuperación de un área degradada, con más de 1.600 especies de plantas, representadas por más de 4.000 ejemplares, constituyendo las palmeras la familia botánica más representada, con 474 especies y unos 2.600 ejemplares, y siendo una de las mayores colecciones del mundo, pasó una fase de letargo y abandono con importantes carencias que afectaron a su supervivencia, sin funcionamiento del sistema de desgasificación, obras inconclusas, cerramiento perimetral precario, asentamientos de estructuras como el Umbráculo y el Museo, falta de un acceso en debidas condiciones, etc.

Por todo lo expuesto anteriormente se hizo necesario llevar a cabo una seria de obras, actualmente ya ejecutadas, con el fin de recuperar esta área degradada, que constituye un patrimonio botánico de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, y poderlo abrir al público en las debidas condiciones y seguridad para su conocimiento y disfrute.

Una vez terminadas las obras del proyecto inicial de 1996, se planteó desde el Ayuntamiento la conveniencia de hacer una reconversión del Palmetum hacia un parque botánico y temático sobre la palmera, que permitiera una mejor utilización lúdica o comercial de tal espacio. En esta fase y siguientes del proyecto se sumó como proyectista el Ingeniero Agrónomo D. José Timón. En la ejecución de las obras intervinieron de forma muy destacada el biólogo d. Carlo Morici y los paisajistas D. Carlos Simón y D. Elias del Castillo, asesorando en aspectos esenciales como son la parte botánica y la paisajística.

Se redactó, entonces, un Proyecto de Obras Complementarias, consistentes básicamente en el incremento de ejemplares de gran porte. Asimismo se redactó un proyecto de modificación de las obras iniciales para adaptarlas a la nueva filosofía de utilización del Palmetum, además de mejorar algunos aspectos de seguridad y gestión ambiental, como el sistema forzado de desgasificación.

A las distintas zonas de exposición se añadieron elementos de espectacularidad, como son las cascadas de agua, riachuelos y lagunas.

Asimismo destaca la ejecución de dos elementos valiosos: el Umbráculo, de forma octogonal con una cubierta espacial, en el que se sitúan plantas en un entorno de elevada humedad y sombra, y el Museo de la Palmera, destinado a recoger objetos confeccionados o basados en las distintas palmeras y zonas del mundo, habiéndose ejecutado solamente la estructura enterrada y quedando su dotación para una siguiente fase.

Para poder recuperar esta área degradada en la actualidad por todos los acontecimientos y tiempo transcurrido desde su inicio, se hizo necesario realizar una seria de obras complementarias.

Estas obras ejecutadas recientemente consistían en:

- Terminación Entrada Principal y Reparación del muro de acceso en aparcamiento.

- Edificio de Recepción de 2 plantas con taquilla, aseos, hall de recepción, oficinas, etc. y que permite desde su cubierta conectar con la montaña para paso de público y personal.
- Mejora del cerramiento exterior (muros y vallado).
- Estabilización de taludes.
- Mejora de infraestructuras de servicios: redes de pluviales, canalizaciones eléctricas, etc.
- Acondicionamiento y puesta a punto del sistema de extracción de gases.
-Restitución o sustitución cubierta del Umbráculo y acondicionamiento de entradas, pasarelas, caminos interiores, fog-system, iluminación.
- Reparación de las partes deterioradas de la estructura del Museo de la Palmera.
- Reparación del sistema acuático de balsas y ríos, incluidos los sistemas de bombeo.
- Pavimentación de Caminos y Senderos peatonales.
- Protecciones (vallas y barandillas) y mobiliario urbano (papeleras y bancos).
- Aseos Públicos y Vestuarios del personal.
- Reposición Sistema de riego y Plantaciones.
- Alumbrado e Instalación de B.T.
- Instalaciones de seguridad (cámaras de vigilancia).

2.- Parque Marítimo (Piscinas y Solarium):

La zona de Solariums y Piscinas es prácticamente el centro de gravedad del conjunto. Flanqueada por un lado por las terrazas y espacios abiertos que conforman la zona del Castillo y por otra el Palmetum, ocupa la parte central del Parque.

Consiste esencialmente en varias piscinas rodeadas de terrazas a diferentes niveles de forma que se creen distintos ambientes en cada una de las zonas.

La piscina principal se desarrolla en la explanada existente y formada por unos terrenos ganados al mar defendidos por la correspondiente escollera.

La superficie de lámina de agua de esta piscina es de aproximadamente 6.500 m^2 y el solárium que la rodea de más de 13.000 m^2.

La terraza-solárium, con todo su frente mirando al mar está llena de cocoteros y en los laterales se situarán bancos y pérgolas que hacen más grata la estancia de los que deseen sombra. En la parte central de esta terraza y entre las dos "playas está ubicado un Kiosco-bar.

El acceso principal se realiza desde el peatonal de la Vía de Enlace que bordea toda la instalación.

Bajo este peatonal y a lo largo de toda la instalación están ubicadas las salas de bombeo, almacenes, vestuarios, zona de servicios, cafetería, restaurante, self-service, etc.

A una cota inferior se encuentra una terraza de unos 2.500 m^2 con una piscina de 340 m^2 con uso exclusivo de niños o de adultos que acompañen a niños.

Por último se encuentra la piscina denominada "de la playa". Se encuentra junto a la pequeña playa que se ha formado entre el Palmetum y la explanada existente, a una cota inferior a la zona de niños y con terraza-solárium de aproximadamente 4.600 m^2 y la lámina de agua de más de 3.000 m^2 con un islote artificial en su interior.

A esta piscina caen las cascadas de más de 25 mts. de altura que salen del restaurante-sala de fiestas.

El parque marítimo ha sufrido una importante remodelación y adaptación de sus instalaciones a la actual normativa en cuanto al Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo; se ha construido una gran sala de filtraciones para las tres piscinas, además de los trabajos de mejora que se realizan en el interior del complejo. También se reformaron los aseos y los vestuarios y se repuso gran parte del pavimento, de modo que actualmente el parque marítimo se encuentra en perfecto estado de funcionamiento contando con todos los permisos oportunos y cumpliendo con toda la normativa que le es de aplicación.

3.- Plaza y Edificaciones singulares. En el sector se desarrollan una serie de edificaciones singulares, tal es el caso del Castillo Negro y la Casa de La Pólvora, conectadas ambas edificaciones mediante una plaza donde se suelen desarrollar actos culturales, conciertos, mientras que en las edificaciones suelen instalarse exposiciones o otros eventos culturales.

Igualmente en este sector suelen producirse actos de vandalismo, como se observa en la imagen que se aporta a continuación, donde se observan las pintadas de grafiti que habitualmente deben ser limpiadas por los operarios municipales. En este espacio suelen

reunirse grupos de jóvenes que hacen “botellón” generando una serie de impactos sobre estos elementos patrimoniales.

4.- Auditorio y plaza colindante. Este sector se ha convertido en uno de los referentes culturales de la Isla, ya que en el mismo se desarrollan conciertos, representaciones teatrales, etc., tanto en las instalaciones interiores como en la plaza que lo circunda. Estas instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento y cuentan con todos los permisos oportunos.

5.- Áreas de aparcamientos: como se observa en las imágenes que se aportan a continuación, las áreas en las cuales se desarrollan los aparcamientos se encuentran completamente pavimentadas y la jardinería en correcto estado de conservación, disponiendo de red de riego adecuada. Como se constata una de las imágenes, las

instalaciones deportivas que se desarrollaron en el pasado se encuentran abandonadas y actualmente el sector presenta una escasa calidad.

Se ha de señalar la existencia, en el interior del sector C, de infraestructura subterránea de saneamiento, pluviales, agua potable y riego, que puede verse incidida por la reordenación de dicho espacio que se propone en la Modificación del Plan Especial. (Ver Plano de Estado Actual).

En cuanto a los usos existentes, no se van a ver modificados por el desarrollo de dicha propuesta; en cualquier caso los mismos se verán sustancialmente mejorados, con una definición más detallada de los distintos usos a desarrollar en cada uno de los sectores definidos y en algunos casos, se reconocerán usos existentes actualmente en situación de fuera de ordenación.

6. Restaurante de las Cascadas.

El acceso a la edificación se lleva a cabo por medio de un paseo que parte del peatonal de la Vía de Enlace de la zona comprendida entre el Aparcamiento y la entrada a la zona de las Piscinas.

El edificio está rodeado de un paseo exterior desde el que se verá una vista panorámica del Parque Marítimo.

Un interesante juego de cascadas de agua son las protagonistas del conjunto.

El edificio, restaurante-sala de fiestas, tiene una superficie cubierta aproximada de 2.200 m^2 de los cuales unos 1.500 son públicos y 700 para cocinas, almacenes, camerinos, etc.

La capacidad como restaurante del local puede ser de 400 plazas y como sala de fiestas o salón para recepciones de más de 800 personas.

Bajo esta planta se sitúa otra de igual superficie, destinada a almacenaje y servicios complementarios de la principal.

7. Plaza.

Zona de terrazas dominadas por las dos edificaciones protegidas:

- El Castillo de San Juan - Castillo Negro
- La Casa de La Pólvora

Estas terrazas están pavimentadas con adoquines y los muros más alejados del Castillo disponen de un banco de piedra a lo largo de todas ellas de forma que queden mirando hacia el mar.

La terraza cota 4,00 tiene en su vértice superior una forma circular que alberga un estanque que sirve de marco para la escultura de Manrique "Homenaje al marinero desaparecido".

Para salvar los niveles entre terrazas existen escaleras y rampas para minusválidos, así como jardineras que dan una nota de color.

Esta zona incluye el embarcadero que se construyó con objeto de que los barcos que lo deseen fondeen en las inmediaciones del Castillo y con embarcaciones auxiliares accedan a tierra.

En la zona de contacto con el Parque, zona del Castillo, se ha ejecutado un paseo peatonal elevado, bajo el cual existen dos cafeterías.

El peatonal se prolonga a la cota del muro-espaldón existente en la zona de escollera de forma que se consigue un paseo a lo largo de toda la zona que esté en contacto con el mar. A lo largo del mismo, van bancos y jardineras y el correspondiente alumbrado.

8. Escollera.

Obra de protección ejecutada entre el límite del Plan y el mar

9. Playa.

Área de playa entre el Palmetum y la zona de Piscinas del Parque

c) Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentran protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

Elementos culturales.

Tal y como se ha expuesto en el anterior apartado de Patrimonio Histórico, en el ámbito aparecen varias manifestaciones arquitectónicas sometidas a protección, tal es el caso del Castillo de San Juan y la Casa de La Pólvora, elementos que se encuentra protegidos normativamente. Además de estos bienes catalogados, en el interior del ámbito del Plan Especial aparecen otros elementos que cobran especial importancia en lo que respecta al patrimonio histórico-cultural: el Auditorio de Santa Cruz y el propio Parque Marítimo.

Por lo expuesto se puede decir que el ámbito presenta un importante valor cultural dentro de su superficie, pudiendo distinguirse los siguientes elementos significativos.

1. Castillo Negro o Castillo de San Juan: por su valor histórico
2. Casa de La Pólvora: por su valor histórico.
3. Auditorio de Tenerife Adán Martín: por su valor arquitectónico y como referente cultural en la Isla.
4. Parque Marítimo: por su valor arquitectónico y como referente en la interacción mar y tierra.

En cualquier caso, es importante mencionar el hecho de que estos elementos se conservarán en igual situación que la que presentan actualmente integrándose en la ordenación sin sufrir afección alguna, y que en cualquier caso se logrará con el desarrollo de la Modificación del Plan Especial un entorno para dichos elementos con mucho más valor al concatenarse mejor los usos.

Elementos naturales.

De modo general el entorno que define el Plan Especial carece de valores naturales significativos, ya que se trata de un sector de terreno ganado al mar.

No obstante, debido a la intervención humana, encontramos que en el ámbito aparece un sector de gran valor botánico y por tanto "natural" ya que en el Palmetum, tal y como se ha expuesto en numerosas ocasiones, se encuentra la mejor colección de palmeras de Europa, con la importancia científica que ello supone; por tanto se considera que este espacio, a pesar de tratarse de un sector generado artificialmente, es uno de los espacios con mayor valor "natural" de la capital tinerfeña, existiendo en su interior numerosas especies en peligro de extinción a nivel mundial.

d) Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan.

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización, y por tanto de alteración, de las condiciones fisiográficas originales, para la totalidad del área afectada por la reordenación. (Ver Plano de Estado Actual).

De modo general en el sector se desarrollan afecciones derivadas del uso lúdico existente, siendo éstas las propias de cualquier área urbana de estas características, -generación de vertidos, residuos y emisiones procedentes de la operatividad de las instalaciones existentes, etc.-.

Actualmente, uno de los impactos más importantes se encuentra localizado en el cuarto de bombas de las instalaciones del Parque Marítimo, donde existe un pozo del cual se extrae crudo procedente de vertidos de la refinería (pasados y presentes).

De otra parte, al tratarse de un área destinada al uso lúdico, se pueden producir ruidos generados con las actividades que se vienen desarrollando en el sector, -eventos en el parque marítimo o bien en el auditorio, etc.-, además de todos aquellos relacionados con la operatividad de las distintas actividades que hoy se concentran en el área (restaurante, cafetería, lavacoches, etc.), constituidos por los vertidos (básicamente aguas residuales) y residuos (urbanos y asimilables a urbanos), que al estar asociados a actividades en funcionamiento se encuentran perfectamente controlados.

Se debe mencionar el hecho de que en la escollera del Auditorio se efectúa un vertido de agua procedente del bombeo de las infiltraciones de agua marina que se dan en el parking del mencionado edificio.

Se puede decir que, con los proyectos que se encuentran en ejecución (mejora del Palmetum), nos encontramos que el sector de forma general presenta una buen estado de conservación. No obstante, las explanadas existentes en las inmediaciones del Castillo Negro en ocasiones acumulan suciedad y basuras debido a su utilización por grupos de jóvenes (botellones), de modo que en el área suelen aparecer además pintadas o pequeños desperfectos que suelen ser reparados con relativa prontitud.

Asimismo, la zona del embarcadero muestra impactos relacionados con la falta de mantenimiento: escaleras y vallados oxidados, bloques desgajados en el muelle y pintadas en los muros; mientras que la senda litoral que bordea el perímetro del Palmetum a naciente y al sur carece de pavimento adecuado para el uso peatonal.

Igualmente se ha de tener en cuenta que en el Palmetum también se aprecian algunos impactos relacionados con la falta de mantenimiento del espacio verde, apareciendo numerosos ejemplares vegetales enfermos o invadidos por plagas. Igualmente los pequeños lagos y riachuelos presentan las aguas estancadas.

Con todo lo anterior, los principales problemas que afectan al ámbito de la Modificación tienen que ver con la falta de amparo en la planificación que presentan algunos usos y edificaciones adscritos al sector, siendo el caso del fuera de ordenación del Auditorio la situación de mayor precariedad en este sentido.

También existe problemática relacionada con la falta de ajuste existente entre el plan vigente y algunos los servicios actuales y, por último, con la falta de recursos financieros que posibiliten la sostenibilidad del Parque Marítimo como consecuencia de la baja afluencia de visitantes que registra a lo largo de una temporada baja que se prolonga durante la mitad del año, haciendo insostenible la pervivencia de tales instalaciones en el futuro. Esta última circunstancia, con toda seguridad producto de la falta de servicios y usos que complementen a los actualmente permitidos haciendo poco atractiva la visita y uso del conjunto de sectores, en particular del Parque Marítimo, podría derivar en un aumento progresivo del deterioro y pérdida de calidad ambiental de la zona.

4.- Objetivos y criterios ambientales del plan.

Los objetivos y criterios ambientales que persigue la Modificación del Plan Especial que se somete a valoración ambiental van preferentemente enfocados a la revalorización del espacio mediante la culminación de un aprovechamiento racional e integrado internamente, aunque también integrado y respetuoso con los usos y valores presentes en el entorno.

Así, el principal objetivo ambiental de la Modificación del Plan Especial coincide con el fin último que persigue su desarrollo desde el punto de vista urbanístico: reordenar el espacio de modo que mejore la disponibilidad de usos admitidos por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en el sector, potenciando su aprovechamiento lúdico, procurando una mejor conectividad y complementariedad de usos, fomentando en su interior las actividades relacionadas con la cultura, (conciertos, exposiciones, etc.), la ciencia, el deporte, el ocio, etc. Con el cumplimiento de tal premisa se pretende dinamizar el uso del espacio y hacer económicamente viable el sostenimiento del Parque Marítimo en el futuro, y en general del conjunto de sectores que comprende el ámbito de la Modificación, lo que a su vez se ha de traducir en significativos beneficios ambientales -en el empleo y la economía locales, en el bienestar social, etc.-, además de contribuir a evitar la previsible pérdida progresiva de calidad ambiental y paisajística que se produciría en algunos sectores como consecuencia del abandono.

Por otro lado, aunque el ámbito de estudio se caracteriza por presentar un contenido muy escaso y espacialmente muy localizado en valores naturales y culturales, -que han sido identificados en el espacio, y que han sido relacionados en apartados anteriores de este estudio-, como criterios y objetivos ambientales adicionales del plan se pueden señalar los siguientes:

- preservación, incluso mejora, de los valores culturales en presencia
- protección de especímenes vegetales significativos
- corrección de impactos preexistentes
- mejora del paisaje urbano

- minimización de las perturbaciones temporales asociadas a las obras, incluso aquellas que se refieren a la alteración de usos preexistentes (aparcamiento y servicios de automóvil, restauración, etc.)

5.- Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado.

Después de haber realizado el inventario ambiental, con el fin de analizar el estado del lugar y sus condiciones ambientales actuales, se ha elaborado un Mapa de Diagnóstico Ambiental de síntesis, en el que se identifican las zonas que presentan mayores y menores valores ambientales (Sensibilidad Ambiental), y simboliza la Capacidad de Acogida que la ejecución de las actuaciones de desarrollo del Modificado del Plan Especial Parque Marítimo.

En este apartado es importante tener en cuenta que la mayor parte del ámbito a ordenar se mantendrá en las mismas condiciones que presenta actualmente, pudiendo decirse que el mantenimiento de la situación actual en la mayor parte de la superficie es debido a la presencia de valores destacados en su interior.

Por tanto, se puede decir que en el interior del ámbito podemos diferenciar sectores con diferentes grados de sensibilidad, según se recoge en el plano de sensibilidad ambiental. El color rojo delimita las áreas con valores ambientales más significativos, donde la ejecución del Modificado de este Plan Especial puede suponer un coste ambiental en cualquiera de los términos en que éste puede presentarse, sobre el medio físico o el socioeconómico, que precisan un tratamiento especial de protección, el color naranja recoge áreas que presentan cierto valora ambiental por englobar áreas singulares y/o porque actúan como entornos de protección de las de mayor valor ambiental, y finalmente el color verde identifica áreas con escasos o nulos valores ambientales, de baja incidencia ambiental, donde las determinaciones de la Modificación del Plan Especial no supondrán una alteración importante respecto a las condiciones actuales.

Superponiendo sobre esta zonificación la ordenación dispuesta, y atendiendo a los criterios que han conducido a establecer las diferentes categorías de Sensibilidad Ambiental, resulta fácil deducir la mayor o menor Capacidad de Acogida que presenta el territorio ante la distribución de usos propuesta por el planeamiento:

-Alta Sensibilidad Ambiental.

Dentro de esta categoría se han incluido aquellas áreas que constituyen un importante valor en el medio bien por su interés histórico, arquitectónico o natural.

En primer lugar se hace mención a los elementos patrimoniales destacados que forman parte del sector a ordenar, tal es el caso del Castillo Negro y la Casa de la Pólvora (ver su descripción y delimitación en el apartado b.3 subapartado Patrimonio Histórico), que no deberán resultar afectados.

De otra parte, y dentro de las edificaciones singulares existentes en la zona, se ha considerado que también presenta alta sensibilidad ambiental el Auditorio de Tenerife, tanto por su singularidad arquitectónica como porque en poco tiempo se ha convertido en un elemento identificador de la ciudad.

Finalmente se considera que debe ser incluido dentro de esta categoría el Plametum pues, como se ha expuesto, este jardín botánico dispone de la mejor representación de palmeras de Europa y se puede decir que probablemente resulte ser uno de los mejores del mundo al alojar en su interior especies sumamente importantes a nivel mundial (algunas de las cuales se encuentran extintas en su medio natural).

Como se puede constatar, gran parte de la superficie a ordenar presenta una sensibilidad ambiental alta.

Durante las diferentes fases (planeamiento, obra y operativa) se asegurará el hecho de que no sean afectadas ni directa ni indirectamente por el desarrollo de la nueva ordenación.

-Media Sensibilidad Ambiental

Bajo esta denominación se han incluido de un lado las áreas que rodean los edificios singulares (Castillo Negro, Casa de la Pólvora y Auditorio de Tenerife) puesto que conforman una unidad con éstos, aunque en estas zonas podrían plantearse pequeñas obras, para su mejora, estableciéndose estas catalogación puesto que actúan a modo de colchón para estos edificios y los dotan de áreas libres desde las cuales se puede acceder

de forma cómoda y estéticamente agradable a las distintas actividades culturales y de ocio que se puedan desarrollar en los mismos.

De otro lado se incluye dentro de esta categoría el “Parque Marítimo”, que a pesar de tratarse de un área lúdica donde se compatibilizan usos deportivos, de restauración, etc., y a pesar de que concreta una instalación con alto valor estético y arquitectónico, se considera que frente a otros valores existentes en el ámbito el mismo no presenta igual importancia, aunque se podría decir que la calidad ambiental es Media-alta.

Baja sensibilidad ambiental:

Una vez definidas en párrafos anteriores las áreas que se consideran con media y alta sensibilidad, el resto de las superficies que constituyen el área objeto de ordenación se consideran con baja sensibilidad, conformándose básicamente por plataformas destinadas a aparcamientos (Zonas B y C), así como los accesos rodados a las mismas (Zona I), y el borde litoral conformando básicamente por escollera de protección (con la salvedad del sector de playa asociado al Parque Marítimo).

Finalmente cabe definir la **Capacidad de Acogida** de la ordenación propuesta, siendo importante en este momento resaltar que la ordenación que se plantea mantiene como hasta ahora todos los sectores que se consideran con valor ambiental, tanto aquellos considerados con media sensibilidad como los definidos con alta sensibilidad, de modo que la ordenación se centra en mejorar las características de aquellos sectores carentes de valor alguno. Por tanto, se puede decir que la capacidad de acogida es ALTA, al respetarse los valores existentes en la parcela.

6.- Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan.

a) Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse, y caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.

Para la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial “Parque Marítimo” se ha procedido a la identificación de los parámetros ambientales que podrán verse afectados, así como de los procesos que podrán inducirse en aplicación de las determinaciones del mismo, incluyendo aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de esos factores.

Los impactos de efectos notables apreciables en el medio ambiente, producidos por la Modificación Puntual del Plan Especial “Parque Marítimo” se han estudiado, y valorado en función de las distintas fases a desarrollar en cada uno de los sectores definidos:

1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Veremos a continuación a qué factores y en qué grado afectan cada una de estas acciones al medio ambiente. Antes de ello cabe señalar que la valoración de los impactos tiene carácter cualitativo, ya que resulta muy difícil, si no imposible, medirlos cuantitativamente, y su valoración se realiza sin tener en cuenta en este capítulo la reducción, eliminación o compensación que se pueda producir por la aplicación de medidas correctoras.

Igualmente es importante mencionar el hecho de que la mayor parte de la superficie a ordenar mantendrá los usos que presenta en la actualidad, centrándose la ordenación propuesta en actuar básicamente sobre los usos que actualmente se desarrollan en las áreas denominadas B y C, así como en la zona J donde se desarrollará el Paseo Litoral.

La valoración del impacto ambiental se describe empleando los calificativos del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, es decir: COMPATIBLE, MODERADO, SEVERO Y CRÍTICO.

En este apartado se contemplan todas las interacciones derivadas de la asignación de usos y zonificación definidos para el ámbito de la Modificación Puntual del Plan Especial,

Sector A.1. PISCINAS Y SOLARIUMS.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector son nulas, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo. Es importante destacar que las instalaciones existentes en este ámbito se encuentran adaptadas a la normativa vigente, disponiendo para su explotación de nuevos sistemas de filtrado, dando cumplimento con estos equipos a la normativa sanitaria referida a las aguas de baño, siendo los impactos derivados de esta explotación los relacionados con la generación básicamente de ruidos y residuos urbanos, los cuales se encontrarán en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones.

ASPECTO AMBIENTAL	**FASE DE PLANIFICACIÓN**	**FASE DE OBRAS**	**FASE OPERATIVA**
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector A.2. PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS.

Al igual que en el caso anterior, no se estiman afecciones derivadas de la ordenación que se propone puesto que no se determinan nuevas actuaciones en este sector. Sin embargo se establece un nuevo uso para este ámbito consistente en el desarrollo de fiestas y espectáculos con los consecuentes efectos sobre las áreas cercanas, básicamente derivadas de los ruidos que este tipo de actividades genera.

Por ello se puede decir que la calidad del aire y el sosiego público de las áreas próximas pueden verse afectados por el desarrollo de estos nuevos usos. Sin embargo, las incidencias relacionada con las perturbaciones de la calidad del aire se encontrarán dentro de parámetros admisibles, especialmente los ruidos generados durante la celebración de los eventos, que se encontrarán controlados por la normativa vigente de aplicación y no superarán los niveles establecidos; mientras que el incremento de la demanda de aparcamientos se verá asistida por el incremento de plazas dispuestas por la Modificación con la reordenación de las parcelas B y C.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre el resto de las variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	**FASE DE PLANIFICACIÓN**	**FASE DE OBRAS**	**FASE OPERATIVA**
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector B. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO.

Las principales afecciones derivas de las acciones previstas para la reordenación del sector tienen que ver con el desarrollo de las obras precisas para su materialización, que incidirán fundamentalmente sobre la calidad del aire y en menor medida sobre el paisaje y los usos existentes en dicha superficie y su entorno. A lo largo de la fase operativa se obtendrán significativas ventajas con la nueva disposición de usos prevista para este espacio, con un impacto positivo sobre el bienestar social.

En lo que respecta a la **calidad del aire**: durante la planificación se ha considerado que no se darán mayores afecciones que las existentes actualmente, generadas básicamente por la presencia inmediata al ámbito de las obras de la refinería y de la Avenida de la Constitución, esta última con un intenso tráfico asociado.

Por otro lado, la posible afección que se pueda ocasionar sobre este factor durante la ejecución de las obras destinadas a la consecución de los objetivos del Modificado del Plan Especial en el ámbito del sector B se consideran mínimas y temporales, puesto que asociadas a los trabajos de excavación de superficies para la instalación de los usos bajo rasante, (aparcamiento y servicios del automóvil, etc.) y demás actuaciones, se producirán incrementos poco significativos en el nivel de emisión de partículas a la atmósfera, así como de ruidos y vibraciones, respecto a los habituales de la zona. Se considera no obstante que tales emisiones, además de no resultar significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción del aire.

Una vez se encuentre la ordenación desarrollada y los usos previstos implantados en el sector, no se espera que se produzcan afecciones a la calidad del aire distintas a las existentes actualmente, ya que los usos que se prevén no son potencialmente contaminadores de la atmósfera, puesto que se trata básicamente de espacios libres, usos deportivos, aparcamiento subterráneo, etc.

Factores ambientales como la **geología, geomorfología, hidrología, hidrogeología** y **edafología** no van a resultar afectados por la reordenación del sector puesto que se incide sobre terrenos ganados al mar de forma antrópica (rellenos artificiales).

Como se ha expuesto, en este ámbito no existe red de drenaje natural superficial por lo cual la escorrentía de superficie no se va a ver alterada, y tampoco se modificará la capacidad de infiltración del terreno puesto que toda la superficie sobre la que se va a actuar se encuentra pavimentada en la actualidad.

A lo largo de la fase operativa no se da cabida a actividades que afecten a la hidrología, máxime cuando toda la superficie se desarrolla sobre terrenos ganados al mar.

El único suelo existente en la superficie es el contenido en los pocos parterres existentes en el espacio, y en cuanto a la hidrogeología, únicamente se ha de señalar la posibilidad de que durante las obras de excavación indicadas afloren vertidos de crudo en el subsuelo procedentes de la refinería, tal y como sucede en la actualidad en el cuarto de bombas del Parque Marítimo. Por su parte, la probabilidad de que se produzca un vertido accidental de aceite o hidrocarburo a partir de la maquinaria que interviene en las obras es muy baja.

La superficie del sector se encuentra altamente antropizada, carente por completo de valor natural en lo que se refiere a **fauna** y **vegetación**, y las afecciones sobre estos aspectos del medio se limitan al desplazamiento de elementos faunísticos propios de áreas urbanas como consecuencia de las perturbaciones temporales ocasionadas por las obras y a la eliminación de elementos florísticos ornamentales existentes en la superficie durante esta misma fase.

En lo que concierne la variable ambiental **paisaje**: se incide sobre un espacio urbano de baja calidad o estética paisajística, y de media incidencia visual, por lo que las repercusiones negativas asociadas a la Modificación Puntal se limitan en este caso a las alteraciones temporales propias de las obras (movimientos de tierras, acopios, presencia de maquinaria, etc.), que serán percibidos por los observadores posicionados en el viario, las zonas peatonales y las edificaciones y áreas de ocio próximas al sector. A lo largo de la fase operativa, la modificación de las características del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación como consecuencia de la reordenación propuesta y la proyección de los nuevos usos sobre el espacio se aprecian como impacto compatibles, pues suponen el cambio de una zona de aparcamiento por un área de equipamiento deportivo, lúdico, y recreativo, etc., que incluye una zona edificada con altura máxima de 4 m, pudiéndose apreciar incluso efecto de signo positivo respecto a la situación actual, siempre que se adopten las medidas de integración paisajística y estética que demanda la reordenación del sector.

El **uso** que actualmente presenta el sector B como zona de aparcamiento se verá temporalmente interrumpido durante la fase de obras, y también podrán verse afectados de modo indirecto los usos lúdicos asociados a las zonas próximas, en especial al Parque Marítimo. Durante la fase operativa, estos mismos usos se verán potenciados y mejorados, al tiempo que implementadas las dotaciones de equipamiento de uso deportivo y lúdico, y en general del ocio público al aire libre del sector y de la totalidad del recinto del Plan Especial Parque Marítimo.

El tráfico local puede asimismo verse ligeramente alterado durante la fase de obras, aunque de manera muy poco significativa.

Patrimonio Histórico: Los valores de tipo histórico-patrimonial en el recinto que comprende el sector B se limitan a una escultura inserta en el aparcamiento actual, cuyo traslado en condiciones seguras de preservación deberá ser garantizada con anterioridad a la fase de obras de remodelación previstas.

Bienestar social: las actuales condiciones de sosiego público pueden verse temporalmente afectadas en la zona durante la fase de obras de modo indirecto, tanto a causa de las perturbaciones de la calidad del aire, (emisiones de polvo, ruido y gases), como de las alteraciones de los usos actuales propios del espacio y su entorno, (pérdida temporal de las plazas de aparcamiento actualmente disponibles, alteraciones del tráfico rodado en las vías próximas, y sobre la zona de piscinas y solarium colindante, etc.).

En la fase operativa se producirá una incidencia ambiental positiva altamente significativa sobre el bienestar social, pues las plazas de aparcamiento actuales se habrán visto incrementadas en número y mejoradas en general las dotaciones a disposición de servicios del automóvil, así como implementadas las dotaciones deportivas, de recreo y esparcimiento en esta zona de la ciudad, dando respuesta a las necesidades existentes.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector C. PLAZA Y APARCAMIENTO.

Las principales afecciones derivas de las acciones previstas para la reordenación del sector tienen que ver con el desarrollo de las obras precisas para su materialización, que incidirán fundamentalmente sobre la calidad del aire y en menor medida sobre el paisaje y los usos existentes en dicha superficie y su entorno. A lo largo de la fase operativa se obtendrán significativas ventajas con la nueva disposición de usos prevista para este espacio, con un impacto positivo sobre el bienestar social.

En lo que respecta a la **calidad del aire**: durante la planificación se ha considerado que no se darán mayores afecciones que las existentes actualmente, generadas básicamente por la presencia inmediata al ámbito de las obras de la refinería y de la Avenida de la Constitución, esta última con un intenso tráfico asociado.

Por otro lado, la posible afección que sobre este factor se pueda ocasionar durante la ejecución de las obras destinadas a la consecución de los objetivos del Modificado del Plan Especial en el ámbito del sector C se consideran mínimas y temporales, puesto que asociadas a los trabajos de excavación de superficies para la instalación de los uso bajo rasante, (aparcamiento y servicios del automóvil, etc.) y demás actuaciones, se producirán incrementos poco significativos en el nivel de emisión de partículas a la atmósfera, así como de ruidos y vibraciones, respecto a los habituales de la zona. Se considera no obstante que tales emisiones, además de no resultar significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción del aire.

Una vez se encuentre la ordenación desarrollada y los usos previstos implantados en el sector, no se espera que se produzcan afecciones distintas a las existentes actualmente, ya que los usos que se prevén no son potencialmente contaminadores de la atmósfera, puesto que se trata básicamente de espacios libres, aparcamiento subterráneo, etc.

Factores ambientales como la **geología, geomorfología, hidrología, hidrogeología** y **edafología** no van a resultar afectados por la reordenación del sector puesto que se incide sobre terrenos ganados al mar de forma antrópica (rellenos artificiales).

En este ámbito no existe red de drenaje natural superficial, por lo cual la escorrentía de superficie no se va a ver alterada y tampoco se modificará la capacidad de infiltración del terreno puesto que toda la superficie sobre la que se va a actuar se encuentra pavimentada en la actualidad.

A lo largo de la fase operativa no se da cabida a actividades que afecten a la hidrología, máxime cuando toda la superficie se desarrolla sobre terrenos ganados al mar.

El único suelo existente en la superficie es el contenido en los parterres existentes en el espacio, y en cuanto a la hidrogeología, únicamente se ha de señalar la posibilidad de que durante las obras de excavación indicadas afloren vertidos de crudo en el subsuelo procedentes de la refinería, tal y como sucede en la actualidad en el cuarto de bombas del Parque Marítimo. Por su parte, la probabilidad de que se produzca un vertido accidental de aceite o hidrocarburo a partir de la maquinaria que interviene en las obras es muy baja.

La superficie del sector se encuentra altamente antropizada, carente por completo de valor natural en lo que se refiere a **fauna** y **vegetación**, y las afecciones sobre estos aspectos del medio se limitan al desplazamiento de elementos faunísticos propios de áreas urbanas como consecuencia de las perturbaciones temporales ocasionadas por las obras y a la eliminación de elementos florísticos ornamentales existentes en la superficie durante esta misma fase.

En lo que concierne la variable ambiental **paisaje**: se incide sobre un espacio urbano de baja calidad o estética paisajística y de media incidencia visual, por lo que las repercusiones negativas asociadas a la Modificación Puntal se limitan en este caso a las alteraciones temporales propias de las obras (movimientos de tierras, acopios, presencia de maquinaria,

etc.), que serán percibidos por los observadores posicionados en el viario, las zonas peatonales y las edificaciones próximas al sector. A lo largo de la fase operativa, la modificación de las características del paisaje urbano dentro del ámbito de actuación como consecuencia de la reordenación propuesta y la proyección de los nuevos usos sobre el espacio se aprecian como impacto compatible, pues en cuanto a imagen de superficie suponen el cambio de una zona de aparcamiento, canchas deportivas abandonas, lavacoches, etc., por un área de dotación de servicios (centros de información turística y acceso al Palmetum y al Parque Marítimo, restauración, etc.) y de recreo (plaza de reunión, juegos infantiles, etc.), con una superficie edificada asociada de 3.000 m^2 y altura máxima de 4 m, pudiéndose apreciar incluso efecto de signo positivo respecto a la situación actual, siempre que se adopten las medidas de integración paisajística y estética que demanda la reordenación del sector.

El **uso** que actualmente presenta el sector como zona de aparcamiento, lavacoches y restauración se verá temporalmente interrumpido durante la fase de obras, y también podrán verse afectados de modo indirecto los usos lúdicos asociados a las zonas próximas, en especial al Parque Marítimo y al Palmetum. Durante la fase operativa estos mismos usos se verán potenciados y mejorados, al tiempo que implementadas las dotaciones de servicio y equipamiento de uso deportivo y lúdico, y en general del ocio público al aire libre del sector C y de la totalidad del recinto del Plan Especial Parque Marítimo.

El tráfico local puede asimismo verse ligeramente alterado durante la fase de obras, aunque de manera muy poco significativa.

Se ha de indicar que el sector C se encuentra incidido por el trazado de redes de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento, pluviales y agua depurada, así como de infraestructura complementaria (estación de impulsión de aguas residuales y pluviales, pozos de registro, etc.), que se verá afectada durante la fase de obras.

Patrimonio Histórico: No existen elementos del patrimonio histórico en el interior del recinto C. La afección es nula.

Bienestar social: las actuales condiciones de sosiego público pueden verse temporalmente afectadas en la zona durante la fase de obras de modo indirecto, tanto a causa de las perturbaciones de la calidad del aire, (emisiones de polvo, ruido y gases), como de las

alteraciones de los usos actuales propios del espacio y su entorno, (pérdida temporal de las plazas de aparcamiento actualmente disponibles, de los establecimientos al servicio del automóvil y de restauración, alteraciones del tráfico rodado en las vías próximas, y sobre la zona del Palmetum y de piscinas colindantes, etc.).

En la fase operativa se producirá una incidencia ambiental positiva debido al incremento en las plazas de aparcamiento y por la mejora de las dotaciones a disposición de servicios del automóvil, así como implementadas las dotaciones se servicio de recreo y esparcimiento en esta zona de la ciudad, y dignificadas las actuales condiciones de usos en el conjunto del Plan Especial, dando respuesta a las necesidades existentes.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector D. AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector son nulas, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo. Es importante destacar que las instalaciones existentes en este recinto se encuentran adaptadas a la normativa vigente, siendo los impactos derivados de los usos que soportan dichas instalaciones (Auditorio y servicios complementarios), los relacionados básicamente con la producción de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, cuya generación se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de

uso de estas instalaciones y cumpliendo con la normativa vigente que en cada caso les es de aplicación.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre las diferentes variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector E. BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA.

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector son nulas, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo, -alojados en la edificación que comprende este recinto-, que por su parte se encuentran adaptados a la normativa vigente, siendo los impactos derivados de la explotación de las instalaciones existentes (restauración y discoteca), los relacionados con la producción de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, cuya generación se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones, y cumpliendo con la normativa vigente que en cada caso les es de aplicación.

La incidencia de la Modificación del Plan Especial sobre las diferentes variables ambientales es nula.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector F. PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES.

No se estiman afecciones de importancia derivadas de la ordenación dispuesta en la Modificación, puesto que el sector se encuentra plenamente desarrollado y no se prescriben cambios de uso ni nuevas actuaciones en su interior a excepción de las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), de cara a mejorar su capacidad de acogida de las actividades culturales y de ocio que se determinan compatibles en su interior. Tanto estas actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento como el posterior uso cultural y de ocio en ambos edificios singulares deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo, y presentarán incidencia prácticamente nula sobre las diferentes variables ambientales del medio, en particular sobre el patrimonio histórico.

En cuanto a los restantes usos ya presentes en el sector, explotación de la plaza y restauración, se mantienen con la ocupación actual y sin sufrir cambios. Dichas actividades se desarrollan en cumplimiento de la normativa vigente que les es de aplicación, y los impactos asociados a las mismas, los relacionados con la producción básicamente de ruidos, residuos urbanos y aguas residuales, se mantendrá en los mismos rangos que en la actualidad al no plantearse incrementos en la capacidad de uso de estas instalaciones.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector G. EMBARCADERO.

No se estiman afecciones de importancia derivadas de la ordenación dispuesta en la Modificación, puesto que el sector se encuentra plenamente desarrollado y no se prescriben cambios de uso ni nuevas actuaciones en su interior a excepción de las intervenciones recomendadas de restauración del embarcadero respetando su fisonomía actual, de cara a mejorar la imagen de este sector y su capacidad de acogida de los usos que soporta en la actualidad: ocio relacionado con el mar, etc.; acciones que presentarán incidencia prácticamente nula sobre las diferentes variables ambientales del medio.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector H. PARQUE - PALMETUM.

Concretando un recinto de notable valor ambiental e interés científico por tratarse de un jardín botánico que aloja en su interior especímenes altamente significativos de palmáceas, el Palmetum se encuentra en la actualidad sometido a trabajos de acondicionamiento. Encontrándose estas obras próximas a su término y siendo escasas las actuaciones que restan para finalizar los trabajos, -básicamente están pendientes de ejecutarse el sendero de conexión del sector C con la K (playa) y con el paseo litoral (sector J)- no se espera que a dichas obras se asocien incidencias negativas de consideración sobre los distintos aspectos del medio.

A lo largo de la fase operativa, el impacto derivado de la recuperación para uso público de un jardín de gran valor ambiental como área de ocio y esparcimiento, al tiempo que de interés para la acogida de actividades científicas, docentes, culturales, etc., se considera positivo altamente significativo, especialmente en lo que atañe a aspectos de de índole socioeconómica. Los establecimientos de restauración y venta de periódicos, revistas, etc., de uso admitido en este sector deberán desarrollarse acordes con la normativa vigente en lo que respecta a residuos y vertidos, emisiones acústicas, etc. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que en este sector ha de primar el mantenimiento del Palmetum frente a cualquier otro uso que pueda darse. Los usos que se den siempre han de ser compatibles con la conservación y mantenimiento del patrimonio vegetal a proteger.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector I. ACCESOS

Las posibles afecciones derivadas de la ordenación propuesta en este sector son nulas, ya que no se plantea modificación alguna sobre los usos actuales del mismo, (acceso) encontrándose el vial existente ya asfaltado y en perfectas condiciones de uso.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector J- PASEO LITORAL

El sector J, coincide con el trazado de un sendero litoral que bordea el Palmetum a naciente y al sur, conectando la Avenida de la Constitución con la Playa del Parque Marítimo (Sector K), y ejecutada sobre terrenos ganados al mar; espacio carente de valor ambiental, a excepción de las habituales especies de aves marítimas generalistas que puedan frecuentarla.

La Modificación propuesta no plantea alteración del uso actual de este espacio, si bien se admiten con carácter esporádico y temporal instalaciones provisionales de terrazas, así como de equipamiento deportivo relacionado con la práctica de deportes acuáticos y, eventualmente, de espectáculos.

Se proponen por otro lado actuaciones de acondicionamiento de la senda existente como vía peatonal, -consistentes básicamente en su pavimentación-; cuyas obras no tendrán repercusiones negativas significativas, ni sobre la **calidad del aire**, ni sobre el **paisaje**, ni sobre la **fauna**.

Por su parte, serán nulas las incidencias sobre aspectos como la **geología** y la **geomorfología**, la **hidrología** y la **hidrogeología**, los **suelos** y la **vegetación**, así como sobre elementos del **patrimonio histórico-cultural**, dado que estos valores son inexistentes en el sector.

El acceso peatonal al ámbito del Plan Especial, así como la conexión entre los distintos sectores que lo conforman se verán significativamente beneficiadas en la fase operativa, tras las mejoras introducidas en el paseo litoral, repercutiendo positivamente sobre el **bienestar social** y los **usos** propios del espacio.

Los usos de restauración, deportivos y de espectáculos temporalmente admitidos en el sector, deberán desarrollarse acordes con la normativa vigente en lo que respecta a residuos y vertidos, emisiones acústicas, etc., debiendo presentar las instalaciones que les den soporte carácter desmontable.

ASPECTO AMBIENTAL	**FASE DE PLANIFICACIÓN**	**FASE DE OBRAS**	**FASE OPERATIVA**
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

Sector K - PLAYA.

La Playa del Parque Marítimo presenta cierto valor desde el punto de vista ambiental, especialmente por tratarse de un recinto abierto al mar.

Las acciones previstas para este entorno en la Modificación del Plan Especial van encaminadas a la mejora de las actuales condiciones de uso y servicios playeros; obteniéndose significativas mejoras respecto a la situación actual durante la fase operativa.

Las actuaciones requeridas para lograr dichas mejoras no tendrán repercusiones significativas de signo adverso sobre ninguna variable ambiental, siendo en general la incidencia de grado compatible.

ASPECTO AMBIENTAL	FASE DE PLANIFICACIÓN	FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Calidad del aire	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Calidad del agua	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Hidrología e hidrogeología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Geología y geomorfología	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE	MODERADO	COMPATIBLE
Alteración de los usos actuales	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Sosiego público	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE POSITIVO
Patrimonio Etnográfico y Arqueológico.	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Valoración del impacto ambiental	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**	**COMPATIBLE**

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN - EVALUACIÓN.

Las tres fases fundamentales que comprende el desarrollo de la presente Modificación del Plan Especial Parque Marítimo son las siguientes:

1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Considerando el conjunto de determinaciones adoptadas por la Modificación del Plan Especial en cada una de estas fases, simultáneamente con las interacciones que implica su desarrollo con cada una de las variables físicas, químicas, biológicas, socioeconómicas y culturales consideradas, analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta POCO SIGNIFICATIVA en base a una mayoría significativa de impactos compatibles detectados para el conjunto de las acciones previstas en cada uno de los 12 sectores en que se ha dividido el ámbito de la Modificación del Parque Marítimo.

Los resultados obtenidos en cuanto a la valoración de las incidencias, con una mayoría de impactos Compatibles, se deben tanto a que el ámbito afectado por la Modificación presenta una notable pobreza en valores ambientales por tratarse de un espacio urbano desarrollado sobre rellenos artificiales en zona marítima, como a que las determinaciones prevista en la Modificación del Plan Especial original tienen una escasa capacidad de producir impactos tanto como consecuencia de las alteraciones propias de la fase de planificación y obras como de la operativa.

Se ha de destacar que, en lo que concierne a los factores socioeconómicos bienestar social y usos del suelo, las determinaciones de la Modificación del Plan Especial resultan en general muy positivas para el ámbito del Parque Marítimo y presentan un significativo beneficio asociado para el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Asimismo, cabe indicar que la variable ambiental empleo y socioeconomía, aunque no se ha incluido en la evaluación precedente, resulta afectada con impacto compatible altamente significativo por el conjunto de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial, considerando las fases de planificación, obras y operativa. Ello se debe a que tales determinaciones serán las que posibiliten el cumplimiento de uno de los principales objetivos que con ella se persigue, la viabilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, que lleva a su vez asociado un impacto positivo directo en lo que respecta a la creación de empleo y a la inducción de un mayor dinamismo económico a escala local.

Por otro lado, es importante resaltar que los Impactos previstos calificados como Moderados admiten medidas correctoras y protectoras que se desarrollarán en el capítulo siguiente y que tienen por objeto facilitar la integración de la propuesta en el ámbito de su definición.

b) Estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.

El consumo más significativo del recurso **agua** en el ámbito de la Modificación del Plan Especial se encuentra directamente relacionado con el riego de mantenimiento de zonas verdes.

Este gasto, que ronda en la actualidad los 170.000 m^3 anuales, -considerándose que, según diversos autores, para el mantenimiento de jardines en clima árido las necesidades son de aproximadamente 14.000 m^3/ha/año, y que la superficie total de zonas verdes en el ámbito de estudio asciende a unas 12 Ha-, se mantendrá en valores similares o se podrá ver ligeramente incrementado tras la Modificación; siendo los recursos empleados para cubrir esta demanda aguas depuradas en la EDAR de Santa Cruz de Tenerife.

En cuanto a la evolución del consumo de agua potable: se encontrará básicamente relacionada con el previsible incremento de visitantes que experimentará el ámbito tras la Modificación del Plan Especial, y especialmente con el aumento del número de usuarios de la zona de piscinas; siendo se esperar que la demanda se vea significativamente incrementada, pudiendo llegar a duplicar la actual.

El gasto de agua potable relacionado con el consumo en instalaciones de restauración, deportivas, pequeño comercio, etc., así como en limpieza, se mantendrá previsiblemente en los valores actuales al no preverse un aumento significativo en dependencias de tal naturaleza en el ámbito de estudio.

El abastecimiento de este recurso se realizará mediante conexión con la red pública exterior de suministro de agua de agua potable.

Por su parte, las piscinas se reponen con agua salada, y no está previsto un aumento de la superficie con este destino tras la reordenación del espacio.

El **consumo de energía eléctrica** se mantendrá asimismo en los rangos actuales, no presentando la Modificación del Plan Especial incidencia significativa en este sentido.

Se estima que el volumen de **aguas residuales** generadas en el ámbito se vea aumentado en misma proporción que lo haga el de agua de abasto, dado que no es previsible que se produzcan pérdidas de aguas negras en la red de saneamiento. A efectos de su evacuación hacia la depuradora cercana, se dispone en la actualidad de conexión con el colector general municipal de derivación de aguas residuales hacia la EDAR municipal.

Entre los **residuos** que serán generados gradualmente durante la fase de consolidación, cabe destacar por su magnitud los materiales sobrantes resultantes de los movimientos de tierra para llevar a cabo las obras de aparcamiento subterráneo en las parcelas B y C; que deberán ser preferiblemente entregados como préstamos para otras obras que requieran materiales de relleno o bien incorporados vertedero autorizado.

En menor medida se producirán residuos resultantes de las propias obras: restos de hormigones, de aglomerado asfáltico sobrante de la pavimentación del viario, pinturas, etc.

Durante el periodo de obras, los operarios implicados en los trabajos generarán residuos, por lo que se recomienda la instalación de varios contenedores para la recogida selectiva en origen y su emplazamiento próximo a la correspondiente caseta de obras. Con el fin de diferenciar el tipo de residuos que se instalará en cada uno de ello, las tapas tendrán distintos colores y además se dotarán de un cartel adherido al cubo de los mismos en el cual se indique el residuo a depositar:

Contenedor tapa amarilla:	envases metálicos y plásticos
Contenedor tapa azul:	papel y cartón
Contenedor tapa verde:	vidrio
Contenedor tapa gris:	residuos orgánicos

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los contenedores de recogida municipal más próximos al menos una vez a la semana, siendo llevados los mismos por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores descritos anteriormente.

Los residuos peligrosos generados procederán de las labores de mantenimiento de la maquinaria implicada en las obras. Éstos serán almacenados temporalmente en recipientes herméticos, etiquetados y entregados a un gestor autorizado. El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los seis meses exigidos por la normativa de aplicación, Ley 9/99, de Residuos de Canarias.

A lo largo de la fase operativa, los residuos más importantes serán los restos vegetales que se producirán en las tareas de mantenimiento de las zonas verdes, esperándose no obstante una producción de similar entidad volumétrica a la actual. Estos restos vegetales serán preferiblemente compostados para su empleo como abono orgánico de zonas verdes del ámbito.

Las basuras urbanas serán el otro tipo de residuo que presentará un volumen apreciable en el ámbito, y si bien la evolución de la cuantía en la producción de residuos sólidos urbanos es de difícil valoración, no cabe esperar un incremento significativo respecto a la producción actual, dado que aunque se espera un aumento en el número de visitantes y usuarios en el ámbito no se van a ver implementadas de manera notoria las dependencias de máximo potencial de generación de tal clase de residuos, (restauración), tras la Modificación.

Para el almacenamiento de los residuos se dispondrán contenedores suficientemente dimensionados y tipificados según fuese la naturaleza del residuo a contener, atendiendo en todo momento a la legislación de aplicación.

En cuanto a las **repercusiones sobre el transporte** en la zona, cabe esperar una incidencia nula en base a las inmejorables conexiones que presenta el sector tanto en lo que respecta a la red viaria como a la capacidad de los medios de transporte, a pesar del previsible incremento en el número de visitantes y usuarios que experimentará el espacio tras su remodelación.

Asimismo, el número de plazas de aparcamiento a disposición de los usuarios del espacio, se verá notablemente aumentado respecto a la situación actual con la propuesta de Modificación del Plan Especial.

c) Descripción y análisis de las alternativas

El estudio de alternativas es una de las fases más importantes de cualquier instrumento de planeamiento, pues pretende conjugar los valores territoriales y ambientales existentes, (tanto en la zona objeto de ordenación como en su entorno), con las acciones inherentes al desarrollo de la propuesta. Asimismo, el estudio de alternativas nos informa acerca del grado de madurez al que se ha llegado con las sucesivas soluciones planteadas y permite justificar territorial y ambientalmente, de forma detallada, la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.

Es de señalar que el proceso de maduración de alternativas para la definición de la presente Modificación se ha producido en el marco del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y del vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, tras un análisis exhaustivo del original Plan Especial "Parque Marítimo", prestando especial atención a las razones que han podido motivar su parcial fracaso, y teniendo en cuenta los usos e infraestructuras que ya se encuentran consolidados en dicho espacio; circunstancia, esta última, que deja poco margen de libertad al planteamiento de alternativas de reordenación.

A continuación se expone una breve descripción y análisis de cada una las alternativas barajadas para la Modificación, incluyendo la cero, efectuándose asimismo un análisis de los efectos de cada una de ellas sobre las diferentes variables ambientales y en relación al cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos, que incluye la justificación detallada de la solución elegida.

ALTERNATIVA CERO.

Sería mantener vigente el actual Plan Especial sin introducir ninguna modificación.

Se tendrían que desarrollar las zonas actualmente no colmatadas con los usos vigentes y manteniendo su actual ordenación.

Con esta propuesta no conseguiríamos resolver los problemas actuales que padece al Parque:

- Usos de instalaciones construidas no permitidos en la actualidad.

- Desajustes entre las diferentes zonas del Plan Especial vigente y las actualmente en servicio.

- Falta de flexibilidad en los usos complementarios que impide la viabilidad económica del Parque debido al bajo número de visitantes durante la mitad del año y el alto coste de mantenimiento.

Por los motivos antes expuestos, se rechaza esta alternativa.

ALTERNATIVA 1

En este caso, se tramitaría la Modificación reajustando los usos de las instalaciones existentes actualmente no permitidos y reordenando las zonas vigentes con otras más acordes a dichas instalaciones con sus nuevos usos.

Eliminaríamos cualquier instalación fuera de ordenación pero la falta de flexibilidad en los usos permitidos nos impediría la viabilidad del Parque.

Se rechaza esta propuesta, entendiendo que de nada sirve tener unas buenas instalaciones pero que la falta de flexibilidad de sus usos no permitan el desarrollo y mantenimiento de las mismas teniendo en cuenta la falta de usuarios durante gran parte del año

ALTERNATIVA 2

Es la alternativa elegida, la que se escoge para el desarrollo de la Modificación del Plan Especial, y que da respuesta a todos los problemas analizados y hará posible la viabilidad económica del Parque.

El documento recoge todas las modificaciones necesarias que permitirían:

- Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales,...) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

- Regularizar los usos de las instalaciones construidas, ya que algunas no están permitidas con los actualmente vigentes, estando por tanto las mismas en un régimen de fuera de ordenación, es el caso de los aparcamientos del Auditorio.

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, de forma más acorde con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento, proporcionando las pautas y orientaciones para acomodar la ocupación efectiva al planeamiento y al título concesional, por ejemplo en el Auditorio.

- Despejar ambigüedades, contrarias a la seguridad jurídica e introducir nuevos usos complementarios de los usos principales de las diferentes zonas con el fin de mejorar una mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo, ya que en la actualidad, durante más de la mitad del año el bajo número de bañistas y visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica. En análogas circunstancias, aunque aún no se haya abierto al público, se encuentra el “palmetum” en el que es preciso propiciar nuevas actividades lucrativas.

Una vez expuesta una descripción sintética de cada una de las opciones valoradas para la concreción de la Modificación del Plan Especial, en un análisis comparativo del modo en que las alternativas contempladas interfieren sobre las distintas variables ambientales y alcanzan un mayor o menor grado de cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos, se tiene la siguiente valoración ambiental de alternativas:

Cabe de partida indicar que aunque las distintas opciones barajadas plantean ligeras variantes respecto a una estructura básica lógica de distribución de usos, sin llegar a concretar modelos de ordenación en exceso diferenciados, -tanto a causa de las determinaciones impuestas por el planeamiento de rango superior, como a las propias limitaciones del espacio y su entorno, así como a la referida preexistencia de usos concretos ya consolidados en el interior del ámbito del Plan Especial-, es reseñable la significativa incidencia ambiental positiva que se asocia a la ordenación seleccionada frente a las alternativas 0 y 1 en lo que respecta a las variables ambientales que atañen a la socio-economía por dos razones principales:

En primer lugar, porque posibilitará una mayor atracción de visitantes a lo largo de todo el año, viabilizando la sostenibilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, lo que a su vez presentará notable reflejo positivo directo en lo que se refiere a la creación de empleo y a la inducción de dinamismo económico en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

En segundo lugar, porque con la reordenación dispuesta se implementan las dotaciones de uso lúdico, culturales, deportivas, de esparcimiento al aire libre, etc. en la zona, al tiempo que se consigue una mejor disposición de los usos públicos y también se mejora el aprovechamiento de la zona y su conectividad con los usos del entorno, efectos que también tendrán incidencia positiva sobre el bienestar social.

Por otro lado, tanto el sostenimiento de la situación actual (Alternativa 0) como la regularización de usos en la manera que presenta la Alternativa 1, podrían conducir a una pérdida progresiva de la calidad ambiental del ámbito de estudio, pudiendo incluso algunos de los sectores que comprende llegar a convertirse en espacios urbanos marginales y degradados, (como ya empieza a observarse en algunos sectores), debido a que a ambas alternativas se asocia un déficit en la generación de recursos económicos que posibiliten el sostenimiento del Parque Marítimo como entorno de ocio y esparcimiento en condiciones de uso, calidad ambiental y de estética paisajística adecuadas.

Se ha de aclarar que, durante la fase operativa, el incremento o intensificación de las actividades lúdicas, de recreo, etc., en el ámbito del Plan Especial que plantea la alternativa 2 no lleva asociados impactos sobre el bienestar de poblaciones, dado que los nuevos usos admitidos se desarrollarán respetando los reglamentos de protección en lo que respecta a alteraciones del sosiego público, (por ejemplo debidas al niveles sonoros elevados), y especialmente por el carácter aislado del recinto respecto a áreas sensibles, (residenciales, hospitalarias, docentes, etc.).

En lo que respecta a las variables ambientales, la pobreza ambiental que ostenta el espacio, dado el carácter fuertemente antrópico del ámbito del Plan Especial incluso en su origen, -por tratarse de terrenos ganados al mar mediante rellenos artificiales-, y el hecho de que las áreas en su interior que, en virtud de la presencia de valores naturales o del patrimonio histórico-cultural precisen un mayor grado de protección respecto a otras quedan preservadas frente a acciones que pudieran devaluar su calidad en las tres opciones

barajadas, son razones que permiten apuntar que todas las alternativas estudiadas mantendrán un coste ambiental de similar magnitud.

Así, en todas las opciones consideradas se garantiza un impacto ambiental compatible sobre los bienes del patrimonio histórico - cultural, puesto que en todas ellas se respetan tanto el BIC Castillo de San Juan, como la Casa de La Pólvora y el Auditorio. Y si bien, a diferencia de las alternativas 0 y 1 (que mantienen la situación actual de dichas manifestaciones en lo que respecta a usos), con la opción elegida se disponen actuaciones de rehabilitación y mejora de las dos primeras, posibilitando la acogida en su interior de actividades culturales, museísticas, etc., tales actuaciones se podrán desarrollar sin repercusión negativa alguna sobre dichos valores culturales.

Por su parte, el Palmetum, que a pesar de su origen artificial concreta desde el punto de vista botánico el entorno de mayor valía del sector, soporta una incidencia prácticamente nula en todos los planteamientos. La sostenibilidad futura de este jardín botánico podría no obstante quedar en entredicho en el caso de las alternativas 0 y 1, en el supuesto de carencia de ingresos en el Parque Marítimo que permitan su sostenimiento, y en lugar de quedar confirmada la valía de dicho espacio como jardín botánico de alto nivel y materializado su potencial valor paisajístico, se produjera una progresiva devaluación de su calidad ambiental.

Evidentemente, las opciones 0 y 1 presentan nula incidencia sobre las variables ambientales de perfil físico, químico y biológico, dado que las intervenciones son nulas en ambos casos.

Frente a esto, a las principales acciones potencialmente generadoras de impacto asociadas a la alternativa seleccionada, -las intervenciones previstas en los sectores B, C y J-, no se asocia un impacto sobre variables como la geología, la geomorfología, la hidrología, la hidrogeología, el paisaje, los suelos, etc., dato que por la falta de naturalidad del espacio en su origen, tales variables presentan nulo valor en su interior.

Únicamente cabe apuntar que aspectos como la calidad del aire, del agua marina, la vegetación, la fauna y el paisaje, puedan soportar cierta incidencia como consecuencia de las obras precisas para materializar la reordenación de los sectores B, C y J, aunque dichas afecciones serán de magnitud leve, presentarán duración temporal limitada y en cualquier

caso podrán ser objeto de medidas correctoras, llevando asociado en un impacto que puede valorarse como compatible en todos los casos.

La alternativa elegida es por tanto la que además de dar cumplimiento a los objetivos de partida perseguidos, con actuaciones de incidencia espacial y ambiental negativa muy restringida en lo que atañe a los aspectos físicos, químicos y biológicos del medio, y con efectos positivos sobre aspectos socioeconómicos, evitará además la pérdida progresiva de calidad ambiental del Parque Marítimo como consecuencia de la falta de recursos económicos.

d) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias

Los Impactos Compatibles descritos en el capítulo anterior, por definición, no precisan de medidas correctoras, y en los calificados como Moderados las medidas correctoras y/o protectoras no son intensivas. En este capítulo vamos a proponer medidas encaminadas a reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos notables relacionados con el desarrollo de este Modificado del Plan Especial "Parque Marítimo".

Continuando con la sistemática del capítulo anterior, discutimos estas medidas con respecto a cada acción del Modificado del Plan Especial que produce un efecto significativo sobre el medio ambiente, limitándonos en este caso a buscar las medidas correctoras o protectoras para las distintas fases de desarrollo y funcionamiento del planeamiento propuesto (Ver Plano de Medidas Correctoras y Seguimiento Ambiental, adjunto).

FASE PREOPERATIVA.

a) Protección de especímenes vegetales de interés.

Los únicos individuos vegetales inventariados en el interior de las superficies afectadas por las determinaciones de la Modificación que se encuentran sometidos a protección, en virtud de su inclusión en el Anexo II de la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 20 de Febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, son los ejemplares de palmera canaria

(Phoenix canariensis) localizados en algunos de los parterres existentes en los sectores B y C.

Las medidas de aplicación para la protección de estos valores botánicos, son las que siguen a continuación:

- Conservación del ejemplar vegetal en el actual emplazamiento cuando el mismo coincida con ámbito destinado a Zona Verde o Espacio Libre. Para una mayor garantía en la preservación de estos individuos se procederá, antes del comienzo de las obras, a su señalización, preferiblemente mediante el cercado con valla plástica.

- Trasplante sistemático a zona ajardinada del interior del recinto del Parque Marítimo cuando los especímenes se localicen en lugares afectados por el desarrollo obras.

Previamente al comienzo de las obras, y contando con la debida autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, se procederá a efectuar el trasplante de los especímenes afectados, aplicando el siguiente protocolo:

Siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Política Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el trasplante se iniciará (con anterioridad al comienzo de las obras, en función del Plan de Etapas de desarrollo), mediante el desfronde del 50% del cogollo para posteriormente ser atado, y el marcado en el tronco del lado de la palmera orientado al Norte para guardar la misma orientación en nuevo emplazamiento. El trasplante podrá realizarse en una o dos fases; en ambos casos, el cepellón que se excave deberá tener un diámetro 2 ó 3 veces el perímetro de la talla de la palmera y una altura de 1 ó 2 veces el citado perímetro.

Una vez extraído el cepellón, se fabrica en torno a éste un enrejado de tela metálica, recubierta a continuación con escayola, de manera que llegue completo al lugar de plantación sin presentar roturas ni resquebrajaduras, constituyendo un compacto. Tras seis meses, este macetón abierto aún por la base, permite a las raíces de la palmera progresar, hecho que se constata porque la palmera llega a generar nuevos pírganos. En este estado, se sujeta la palmera con vientos para evitar su caída, y se le suministra agua y nutrientes hasta el momento del trasplante.

Al año siguiente, en la misma época, tras cortarle los pírganos viejos, así como flores y frutos, se deberán atar los pírganos restantes a modo de penacho para protegerlos de la desecación solar y del aire, se terminarán de cortar las raíces de la base del cepellón, y tras elevarla por el tronco (evitando rozaduras), se podrá trasladar a su nuevo emplazamiento en un hoyo de volumen mayor al del cepellón, sujetando de nuevo el ejemplar con 4 vientos que eviten su caída en el fondo del hoyo, para posteriormente introducir en el mismo tierra de cabeza fertilizada con nitrofosca y ¾ partes de una paca de turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el estiércol y las raíces de la planta y respetando su orientación Norte. Se regará abundantemente y, tras el enraizamiento, podrá empezarse con el suministro de abonos de liberación lenta.

La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante de palmeras es de mayo a septiembre, cuando la sequedad y altas temperaturas detienen el crecimiento de las plantas.

El primer riego será profundo, de unos 50 litros por individuo vegetal, en el caso de los especímenes de mayor porte, reduciéndose esta cantidad hasta un mínimo de 25 litros para las palmeras de menor altura. Posteriormente se hará dos veces por semana, durante los tres primeros meses, con una dosis media de 5-25 litros por palmera.

Las características del agua a utilizar para realizar estos riegos debe ser la siguiente: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25ºC debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 gr/l.

b) Protección de bienes patrimoniales.

Antes del comienzo de las obras a realizar en el sector B se procederá al traslado de lugar, en condiciones seguras de preservación, de la escultura existente actualmente en dicho recinto.

Por su parte, para las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), previstas para el sector F, de cara a mejorar su capacidad de acogida de las actividades culturales y de ocio que se determinan compatibles en su interior se deberá

recabar autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife, organismo que a su vez establecerá las disposiciones que al efecto tenga a bien considerar oportunas.

c) Corrección del impacto paisajístico provisional por obras.

Dada la incidencia visual que presentarán las obras requeridas para la reordenación de los sectores B y C, se recomienda el establecimiento de un cerramiento provisional que actúe ocultando las alteraciones relacionadas con la ejecución de los trabajos.

Este cerramiento contribuiría al mismo tiempo a reducir las afecciones de la calidad del aire, a contener las emisiones acústicas en el interior de estos recintos, etc., minimizando las afecciones temporales por obras sobre las áreas de ocio que circundan a estos sectores, (piscinas, plaza, etc.).

d) Preservación de servicios existentes.

El sector C, afectado por obras de excavación para ejecución de aparcamiento subterráneo, se encuentra atravesado por infraestructura, (redes de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento-pluviales y agua depurada, etc.), que se verá afectada durante la fase de obras. Antes del comienzo de los trabajos se deberán adoptar medidas que garanticen la no afección del servicio que presta dicha infraestructura.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.

a) Gestión de residuos y vertidos.

Se contará con la colaboración de gestores autorizados para la retirada de residuos y vertidos que se puedan producir durante la ejecución de las obras; procurando la máxima valorización posible de los primeros.

De forma general podemos distinguir distintos tipos de residuos, los cuales han de encontrarse perfectamente gestionados en todo momento, no permitiéndose almacenar o invadir con ninguna clase de vertidos o residuos, aunque sea de forma temporal, las zonas externas al ámbito de la Modificación del Plan Especial.

1. Residuos.

Los residuos generados durante la fase de ejecución y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Residuos asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

Esta recogida se llevará a cabo selectivamente existiendo en las distintas zonas de instalaciones auxiliares contenedores para la recogida selectiva de los residuos, diferenciándose al menos entre orgánicos e inertes, aunque sería recomendable que se separasen envases, vidrio y papel (dentro de la fracción inorgánica).

Para la recogida se utilizarán contenedores estancos de polietileno de alta de densidad de 60 litros cada uno, con ruedas para un mejor traslado y tapa basculante.

b) También podrán generarse volúmenes importantes de residuos inertes (tierras no reutilizables, restos de hormigones y otros materiales de construcción, asfaltos, etc.), los cuales han de tener un destino adecuado, bien depositarse en áreas para tal fin para su reutilización en la obra, o reciclarse destinándose a la restauración de áreas degradadas que demanden tierras.

En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes, a vertedero autorizado.

En las labores de acondicionamiento de las los sectores B, C y J se podrán generar pequeñas cantidades de residuos vegetales, los cuales deberán ser preferiblemente trasladados a planta de compostaje para su adecuado reciclaje; y en última instancia trasladados a vertedero autorizado.

Todas aquellas materias residuales que se generen por la demolición de edificaciones, desmantelamiento de viario, infraestructura de riego, muros de hormigón y bloques, etc.,

serán debidamente trasladadas a vertedero autorizado, en caso de no poder ser valorizadas.

Finalmente, se podrán generar volúmenes más o menos importantes de residuos peligrosos, los cuales han de ser gestionados por un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, será el gestor autorizado el encargado de proceder a su retirada. En este sentido, se deben evitar los derrames y vertidos de sustancias peligrosas dada la contaminación que producen, fundamentalmente durante la gestión de aceites usados de maquinaria y otros residuos tóxicos, así como el combustible y otras sustancias.

En cuanto a residuos peligrosos generados en la obra (aceites usados, filtros de aceite, baterías, combustibles degradados, líquidos hidráulicos, disolventes, trapos de limpieza contaminados, etc.), deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

• Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.

• Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.

• Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos o importados y destino de los mismos.

• Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.

• Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

Los residuos que tengan la catalogación de residuos peligrosos, que aparecen en el listado del Real Decreto 952/1997, deberán ser correctamente segregados y retirados por un gestor

autorizado, debiendo permanecer entre tanto almacenados en recipientes estancos, que han de estar correctamente identificados. Para su almacenamiento temporal se procederá a la instalación de un tinglado sobre superficie impermeabilizada. Para una mayor seguridad se instalará un cubeto de retención de derrames (véase foto a adjunta).

El almacenamiento y abastecimiento del gasoil se realizará en los puntos definidos a tal efecto, con predilección a que los cambios de aceite y las labores de mantenimiento de la maquinaria se realicen en los talleres autorizados para tal fin antes del inicio y traslado de la maquinaria a la zona de obras.

Todos los residuos se trasladarán a un vertedero autorizado. No se permitirá almacenar o invadir con cualquier clase de vertidos o residuos, aunque sea de forma temporal, las zonas externas al ámbito de actuación.

2. Vertidos

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de aceites y gasoil.

Se dosificará convenientemente el agua empleada para el riego de las superficies fuente de emisiones.

Con respecto a los derrames accidentales de aceites y/o combustibles asociados a la maquinaria de obra en el medio, se adoptarán las siguientes medidas:

- Dentro de la explanada de obras se procederá a la impermeabilización de una pequeña superficie, en caso de que se considere necesario la realización de cambios de aceite o repostaje de combustible en el recinto de obras, ya que así se evita que los posibles vertidos de sustancias peligrosas lleguen al subsuelo. Esta medida no es necesaria si los cambios de aceite o repostaje de combustible se realizan en taller homologado, siendo recomendable esta segunda opción.

- Los vertidos accidentales de sustancias peligrosas que se produzcan en el medio serán inertizados, (arenas, zeolitas, etc.), retirados y almacenados en el área acotada para los residuos peligrosos hasta que sean retirados por gestor autorizado. Su contenedor ha de

estar convenientemente identificado. Estos residuos se almacenarán por un periodo no superior a tres meses, o seis meses previa autorización al órgano competente.

- En el área de estudio no se permitirá el lavado de camiones, especialmente el de los camiones hormigoneras. En caso de efectuarse dichas labores en el ámbito de obras, se deberán instalar balsas de decantación y posteriormente gestionar adecuadamente el residuo generado.

- En cuanto a la posibilidad de que se identifiquen vertidos de crudo en el subsuelo durante las excavaciones previstas en los sectores B y C relacionadas con lixiviados originados en las instalaciones de la Refinería, se adoptarán, en coordinación con esta última, las medidas oportunas para su retirada.

b) Emisiones, ruidos y vibraciones:

Emisiones de polvo a la atmósfera

Las emisiones de polvo más significativas se asociarán a los movimientos de tierra para ejecución de aparcamientos subterráneos en los sectores B y C, resultando fácilmente detectables puesto que su efecto incidirá directamente sobre los usos y la vegetación presentes en el entorno.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera, y por consiguiente mitigar estos efectos negativos consistirá en la aplicación de riegos correctivos sobre la superficie expuesta en cada momento, -superficies de excavación, pistas por donde circula la maquinaria pesada y las zonas de acopio temporal de los materiales retirados, etc.-.

Para efectuar estos riegos correctivos se dispondrá de uno o dos camiones-cuba en función de las necesidades, o se puede realizar una conexión temporal a la red de agua depurada existente.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes en cada momento. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada laboral, a las cuatro

horas siguientes y al finalizar la jornada de trabajo, debiéndose intensificarse su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -existencias de tiempo sur, viento excesivo, etc.-, y en las zonas próximas a las áreas de contorno, (viario, piscinas, Palmetum, etc.).

Durante la retirada, carga y transporte de las tierras obtenidas por excavación se aplicarán una serie de medidas para reducir la producción de polvo: antes de proceder a su extracción, se regará con una película fina de agua la superficie objeto de actuación evitándose producir encharcamientos o un grado de humedad superior al 75%. Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte este material, y en general de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material; y dentro del ámbito se podrá realizar de la misma forma o regando la capa superior de la carga.

Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán exclusivamente por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras.

Las concentraciones de los diferentes gases emitidos dependerán fundamentalmente de la naturaleza del combustible, que en este caso será gas-oil, siendo por tanto la proporción de determinados gases inferior a los generados por un motor con gasolina. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las que correspondan a la de cualquier vehículo homologado de las mismas características.

Como hemos apuntado al describir la calidad del aire en el ámbito de estudio, al no presentar la zona barreras orográficas que impidan la circulación de los vientos, los gases emitidos por la maquinaria serán dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas.

Por tanto, para evitar que los niveles producidos por estos vehículos presenten valores elevados, se deberá mantener la maquinaria en perfecto estado, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Se establecerá la prohibición de proceder a la quema de rastrojos y basuras en el interior de las superficies afectadas por obras, ya que se afectaría la calidad del aire y por tanto se influenciaría negativamente en el bienestar de los usuarios de áreas de ocio próximas.

Ruidos

La principal fuente de ruido es el arranque y carga del material en excavaciones, en los desmontes de vías y parcelas, así como los equipos móviles, y el tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características en cada caso de la etapa de obra.

No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia; a continuación se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

No obstante, el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia, por lo que las emisiones de ruidos durante estas labores se verán muy reducidas en el perímetro de las obras.

Por otro lado, como se ha indicado en apartado anterior de este estudio, el volumen de población que se puede ver afectada por los niveles temporalmente elevados de ruidos en las proximidades del ámbito de estudio es muy bajo, y, por otro lado, según se establece en los Mapas Estratégicos de Ruidos de las carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, de los que se desprende que la zona ya presenta una contaminación acústica importante en el sector colindante a la Avenida de La Constitución, con niveles que actualmente se encuentran en torno a los 65-70 dB máximo durante el día, y en la noche disminuyen, indicándose en estos planos valores en torno a 55-60 dB.

Se debe tener en cuenta que las instalaciones más cercanas al ámbito de obras que concentrarán las actuaciones con mayor capacidad para generar ruidos son las piscinas y demás zonas de recreo existentes inmediatamente junto a los sectores B y C, por lo que, en

la situación más desfavorable de generación de emisiones sonoras, -90 dBA, que es el máximo nivel esperable en el perímetro de las obras-, los niveles acústicos en el exterior de dichos sectores de recreo (A-1 y A-2) se encontrarán ligeramente por debajo de estos valores.

A la vista de lo anterior, cabe esperar que de manera puntual se vean rebasados los niveles máximos admitidos en las piscinas situadas inmediatamente junto a la zona de obras; aunque en líneas generales, teniendo en cuenta que se trata de afecciones puntuales y con fecha de caducidad temporal, las afecciones no se consideran significativas, aunque se estima necesario limitar la intensidad de los trabajos con elevada emisión acústica asociada y que se desarrollen en la proximidad de los bordes los sectores B y C cercanos a los sectores A-1 y A-2.

En el caso de que se constate una alteración importante del bienestar de los usuarios de las piscinas a causa de la presión sonora, se podrán adoptar medidas adicionales, como el establecimiento temporal de barreras móviles de aislamiento acústico a lo largo de la zonas en que se produce el contacto entre los sectores afectados por obras y las referidas zonas de ocio (piscinas). Estas Pantallas anti-ruidos móviles y temporales podrán ser de palets, containers de mercancías, macetones, pantallas de polimetacrilato, etc.

El resto de usos del entorno, (residencial, comercial, etc.), sufrirá una afección por presión sonora menor al encontrarse a mayor distancia.

Al margen de lo anteriormente indicado, y con carácter generalizado a todas las obras, se deberán adoptar las siguientes medidas encaminadas a reducir el impacto relacionado con las emisiones acústicas, y en algunos casos también con incidencia positiva en lo que se refiere a reducción de emisiones gaseosas, de polvo y vibraciones:

- Se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso a la zona y en la proximidad de los bordes de parcelas afectadas por obras, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

- Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones sonoras, además de las gaseosas y de

partículas innecesarias, (SO2, NOx, CO, Pb, etc.), a la atmósfera. Se realizarán labores de mantenimiento de la maquinaria de obra, y más concretamente de aquella que presenta niveles de ruido elevados, tales como camiones, palas cargadoras, retroexcavadoras, grupos electrógenos, etc., con el objeto de reducir el impacto sonoro de elementos desajustados y/o desgastados.

- Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras.

En general, y a lo largo del todo el periodo de duración de la fase de obras, se adoptarán las medidas oportunas encaminadas a garantizar en todo momento el cumplimiento de lo establecido en la Normativa Municipal en vigor en cuanto a niveles máximos de emisiones sonoras.

Las vibraciones son otro tipo de emisiones energéticas y mecánicas que podrán producir desequilibrios en el medio, aunque en este caso no se prevé una generación de vibraciones que puedan afectar por su fuerza dinámica ni siquiera a las personas directamente vinculadas a las instalaciones, siendo innecesario disponer medidas correctoras al respecto.

c) Control del tráfico de la obra.

Aunque no cabe esperar un trasiego importante de vehículos pesados asociado al desarrollo de la fase de obras, para reducir incidencias sobre el viario circundante, y en particular sobre los usos del entorno, se establecen las siguientes medidas:

- El tráfico rodado asociado a las obras sea objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual, (por ejemplo, cada 10 minutos), con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local.

- El acceso al área de trabajo, de conexión con el viario exterior, será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida de camiones, y objeto de limpieza permanente.

- Las ruedas de los camiones serán objeto de limpieza antes de su incorporación al viario exterior, para reducir la posible presencia en el pavimento de gravilla que suponga un riesgo en la conducción. La limpieza de las ruedas se llevará a cabo con maquinaria especializada diseñada a tal efecto.

d) Infraestructura interna y usos preexistentes.

En general, y en la medida de lo posible, se deberá garantizar una mínima afección a los usos preexistentes en el interior del ámbito del Plan Especial, evitado una prolongación temporal excesiva de las obras más intensas previstas, tanto de cara a reducir las afecciones indirectas por emisiones de ruido, partículas, etc., como aquellas directas por pérdida temporal de uso (zonas de aparcamiento, de servicios al automóvil, etc.). En este sentido, se recomienda que la ejecución de las obras en los sectores B y C se desarrollen de manera no simultánea, evitando una reducción drástica de aparcamientos en la zona, y como opción que a su vez posibilitaría mantener los servicios de limpieza de automóviles, restauración, etc. existentes actualmente en la parcela C a lo largo de esta fase.

d) Protección de bienes del patrimonio histórico.

Las obras de la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes en el sector F, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo.

En general, se evitará que los trabajos intensos de remoción de tierras a desarrollar en el sector B, así como las obras de reposición y mejora del embarcadero a efectuar en el sector G, colindantes, induzcan afecciones sobre los bienes del patrimonio histórico existentes en el interior del sector F; al efecto de lo cual, si se estima conveniente, se procederá a la instalación de un vallado de separación en la zona en contacto entre ambos sectores, que evite invasiones con maquinaria, acopios, etc. que puedan afecta a los edificios singulares referidos.

e) Medidas de integración paisajística.

- Vegetación:

La creación de áreas verdes, (zonas ajardinadas y espacios libres), constituye una medida correctora adecuada para paliar las alteraciones que originan las obras y para lograr una integración ambiental de las actuaciones en el medio de acogida. En este sentido, el plan de revegetación debe producir efectos muy positivos en los aspectos más afectados: el paisaje, siendo también notoria su incidencia positiva en lo que a reducción de los niveles de contaminación acústica y atmosférica se refiere.

El tratamiento interno de los sectores B y C incluirá, en la medida de lo posible, el desarrollo de zonas verdes distinguidas que quedarán integradas zonas de paseo, de estancia y en general de ocio-recreo y expansión, así como de contorno de la edificación, debiendo ser estas áreas dotadas de alcorques suficientemente dimensionados incluso para la acogida de especies de porte arbóreo que proporcionen sombra a los transeúntes.

Para el acondicionamiento de todas estas áreas verdes se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos en las islas, (no recogidos en el Atlas de Plantas Invasoras de España -García Gallo et all, 2008-), aún sin ser autóctonos, se consideran idóneos, siendo la relación de especies de posible utilización en los diferentes espacios a acondicionar la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Araucaria heterophylla	Araucaria
Jacaranda mimosifolia	Jacaranda
Olea cerasiformis	Acebuche
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Spathodea campanulata	Tulipero del Gabón

ESPECIES ARBUSTIVOS

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza

Bouganvillea sp.	Buganvilla
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia regis-jubae	Tabaiba amarga
Kleinia neriifolia	Verode
Lavandula canariensis	Lavanda
Periploca laevigata	Cornical
Plocama pendula	Balo
Rumex lunaria	Vinagrera
Schizogyne sericea	Salado
Tecomaria capensis	Tecomaria

Además, estos espacios libres serán los que acojan los especímenes que se hayan visto afectados por trasplantes desde las áreas incididas por obras.

Respecto al número de individuos que se asignará a cada superficie, cabe señalar que serán los proyectos correspondientes de jardinería y paisaje los que determinen el tipo y número de ejemplares, así como su distribución, en función de los ambientes y la integración paisajística que se pretenda recrear, así como de las necesidades de asilamiento acústico y ambiental requeridas en cada situación.

Como norma general, la superficie destinada a cada planta oscilará entre los 40 m^2 para el caso de las especies arbóreas, los 20 m^2 para las especies arbustivas, y superficies considerablemente inferiores para las especies vivaces y tapizantes. Teniendo en cuenta que la mayoría de los individuos que se plantarán no se encontrarán inicialmente en su estado óptimo de desarrollo, el cual tardará algún tiempo en conseguir, en un primer instante es posible que la plantación resultante pueda parecer algo pobre, pero de este modo se asegura la supervivencia de mayor número de especímenes plantados, al mismo tiempo que se evita el desarrollo de superficies en exceso vegetadas cuando las zonas verdes se encuentren a pleno desarrollo.

No obstante, y en general, a la hora de efectuar la plantación se huirá de buscar simetrías, equidistancias, alineaciones y distribuciones monótonas de las especies, con el fin de obtener un resultado estético pero, al mismo tiempo, lo menos artificial que sea posible.

Previamente a la plantación de las especies arbóreas se analizará el crecimiento del ejemplar de tal forma que éste no pueda llegar a disminuir la eficacia del alumbrado público, especialmente de aquellos que se localizan en las aceras, ni a obstaculizar o interferir la correcta visión en el viario, etc.

Para realizar las plantaciones de las zonas verdes, en especial para las arbóreas, se tendrá en cuenta que los hoyos de la nueva ubicación sean dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 30 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.

El primer riego será profundo de unos 10 litros por especie vegetal, posteriormente se hará una vez por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 5-10 litros/planta.

Las características del agua a utilizar para realizar los riegos deben ser las siguientes: el pH debe estar comprendido entre 6 y 8; la conductividad eléctrica a 25° C debe ser menor de 2,25 mmhos/cm; y el oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 g/l.

Todas las zonas verdes dispondrán de una red de riego por goteo correctamente dimensionada que permita la supervivencia de las plantaciones.

Como se ha indicado anteriormente, las especies exóticas seleccionadas no poseen la capacidad de dispersarse por sí mismas, no existiendo peligro de que puedan salir de las zonas ajardinadas y asilvestrarse; y según la experiencia, todas ellas presentan capacidad de adaptación a las condiciones climáticas en que van a encontrarse.

- *Consideraciones estéticas de las edificaciones.*

Se contemplarán, en general, medidas relacionadas con la estética de las nuevas edificaciones, siempre en concordancia con las disposiciones adoptadas en el PGO y Ordenanzas Municipales, debiendo en general recoger los proyectos de los edificios de

nuevo desarrollo una estética singular y con nivel de calidad acorde resto de edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial.

e) Protección de la fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, con carácter general, se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

f) Protección del suelo exterior al ámbito del Plan Especial.

El suelo que circunda al ámbito de la Modificación del Plan Especial deberá ser objeto de control a lo largo del periodo de duración de las obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de vehículos o personas, ni de forma temporal ni permanente en las parcelas limítrofes o próximas a la zona de trabajo; por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras.

Especial cuidado debe tenerse sobre el área marina adyacente a los sectores G y L, evitando la invasión del dominio público marítimo, y afecciones a la calidad de las aguas de baño, etc.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito delimitado por el Plan Especial, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el terreno afectado será objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

g) Protección de áreas singulares (Palmetum).

Se evitará que las obras a ejecutar en el ámbito del sector C afecten a los valores botánicos adscritos al Palmetum localizados de modo colindante, procediéndose para una mejor consecución de esta medida a la instalación de un vallado provisional de protección en caso necesario, (para evitar invasiones con maquinaria, acopios, etc.).

En el interior del Palmetum se deberán aplicar tratamiento a aquellos ejemplares de palmeras que muestren evidencias de sufrir enfermedad o plaga.

h) Reposición de daños a terceros.

Si fuera el caso, se procederá a minimizar las afecciones a terceros, además de con las correspondientes indemnizaciones, mediante la reposición de infraestructura afectada, -cerramientos parcelarios, conducciones y otras infraestructuras afectadas-

i) Acondicionamiento final del ámbito.

Una vez finalizadas las obras se procederá a realizar un acondicionamiento final de todo el ámbito, en especial de las áreas que han sufrido obras de reordenación, remodelación y mejora, consistente en la recogida de los restos de obras o residuos que pudieran quedar en la zona.

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Calidad ambiental. Mantenimiento y conservación de infraestructuras

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, plazas y demás zonas estanciales, de ocio, etc. El mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas para las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc.

Se mantendrá asimismo un perfecto estado de las instalaciones de piscinas (calidad de las aguas, etc.); así como los dispositivos de evacuación de gases existentes en el Palmetum al objeto de evitar olores indeseados.

Los cursos de agua, cascadas y lagos existentes en el interior del sector H deberán mantener operativos sistemas de recirculación que eviten estancamientos que favorezcan la proliferación de insectos y olores desagradables.

b) Ruidos y vibraciones

Una vez concluidas las obras requeridas para la Modificación del Plan Especial, de construcción de todas las infraestructuras asociadas a las actividades de ocio y esparcimiento, así como de servicios complementarios, los ruidos y vibraciones se encontrarán relacionados con la consolidación de usos terciarios en el interior del ámbito; si bien la propuesta de Modificación no da pie a una intensificación de los usos actuales lo suficientemente importante como para que a lo largo de la fase operativa se produzca un incremento notorio de las emisiones de ruidos y vibraciones en la zona respecto a la situación actual. En cualquier caso dada la ubicación de las terrazas la afección sobre las áreas residenciales se puede decir que ese prácticamente nula, puesto que se localizan lo suficientemente alejadas de las áreas de potencial afección.

En cualquier caso, a lo largo de la fase operativa se deberán mantener en los edificios y áreas potencialmente emisoras de ruidos los dispositivos de asilamiento acústico necesarios para garantizar una mínima incidencia por esta causa y unas condiciones ambientales óptimas tanto respecto a los diferentes usos internos del Plan Especial como a los usos presentes en su entorno.

Con carácter general, y especial en momentos de eventos con emisiones acústicas importantes asociadas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales referentes a contaminación acústica.

c) Residuos y vertidos

Los residuos propios de un área de ocio y recreo provista de servicios de restauración, etc. como la que nos ocupa presentan una componente mayoritaria de residuos sólidos urbanos; que deberán ser internamente recogidos para su incorporación a la dinámica municipal de evacuación que les es propia.

En cuanto a los vertidos de las piscinas es importante tener en cuenta que el agua que se vierte al mar se encuentra en estado casi natural, ya que al objeto de evitar afecciones sobre el medio marino, se deja de clorar el agua un día antes de su vertido.

En caso de que algunos de los establecimientos generasen residuos peligrosos, deberán disponer de contenedores homologados y de un acuerdo/contrato con gestor autorizado que se encargue de su retirada y tratamiento.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

Los residuos vegetales que se generen en el ámbito del Plan Especial, que podrán ser especialmente voluminosos en el caso de las tareas de mantenimiento del Palmetum, deberán ser preferiblemente compostados para su reutilización en dicha zona verde o bien trasladarse a planta de compostaje externa.

La infraestructura de saneamiento y de agua de riego y potable se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, estanqueidad e higiene.

Cualquier vertido accidental de sustancia peligrosa será retirado por gestor autorizado con la mayor premura posible.

En cuanto a la posible aparición de vertidos de crudo en el pozo de los sectores A1 y A2, se contactará con la Refinería para que actúe retirándolos de manera conveniente.

En caso de que se observe mala calidad en las aguas de baño en la Playa del Parque Marítimo se procederá al cierre temporal de la misma para el uso público en tanto se restituyen las condiciones de calidad adecuadas.

Por su parte, el vertido existente en el sector D será objeto de control que verifique que únicamente contiene agua de mar procedente del achique de los aparcamientos del auditorio en tanto se busque una solución constructiva a dicho problema.

e) Vegetación

Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, jardines y en general espacios libres. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución del arbolado se realizará, a ser posible, por especies iguales a las desalojadas u otras similares, con el mismo porte, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona o que presenten capacidad para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el Real Decreto 2.163/1994, de 4 de noviembre, por el que se traspone la Directiva 91/414/CEE del Consejo, de 15 de julio, sobre comercialización de productos fitosanitarios, y sus posteriores modificaciones; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

f) Paisaje

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito de la ordenación, impidiendo el abandono o la alteración de los usos proyectados.

En cuanto a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose las decisiones adoptadas en lo referente al color a emplear, la calidad de los materiales, la tipología edificatoria, etc.

Especial cuidado se deberá tener con las zonas vegetadas, donde se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante una vez muera o enfermen los individuos vegetales. Con esta reposición constante, se logrará mantener una integración paisajística del proyecto óptima.

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN- EVALUACIÓN

Tras la consideración de las medidas correctoras pertinentes para paliar, en la medida de lo posible, los impactos generados en el desarrollo de las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan Especial. Se ha realizado una nueva valoración, con el fin de evaluar los impactos residuales, es decir, aquellos impactos ambientales cuyo efecto en el medio no se pueden minimizar y que se pueden asumir como el coste ambiental que el desarrollo de este plan supone. Con esta nueva consideración se llega a la siguiente conclusión:

Considerando el conjunto de determinaciones adoptadas por la Modificación del Plan Especial simultáneamente con las interacciones que implica su desarrollo con cada una de las variables físicas, químicas, biológicas, socioeconómicas y culturales consideradas, analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta POCO SIGNIFICATIVA en base a una mayoría total de impactos compatibles detectados para el conjunto de las acciones previstas en cada uno de los 12 sectores en que se ha dividido el ámbito de la Modificación del Parque Marítimo, tras la aplicación de medidas correctoras.

e) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento.

- Utilización de agua.

En cuanto a la demanda de agua en la fase de obras o construcción, la utilización de este recurso será necesario para la corrección de las emisiones de partículas a la atmósfera generadas por el tráfico rodado al circular por las pistas y por los movimientos de tierras (excavaciones, acopios, etc.), con el fin de evitar afecciones a la restante infraestructura de ocio y recreo existente en el entorno, y a las necesidades de la obra (fundamentalmente para la elaboración de hormigones).

Para el riego de la superficie de rodadura se empleará aproximadamente unos 35 litros por metro lineal de camino. El consumo medio de agua estimado para el riego de superficies sometidas a movimiento de tierras será de 100 m^3/día.

Para cubrir esta demanda de agua se realizará una conexión a la red riego local.

En la fase de funcionamiento, el abastecimiento de agua potable se realizará a través de conexión a la red de abasto municipal, como hasta hoy, siendo previsible un incremento en la demanda asociado al previsible aumento de visitantes en el sector, especialmente en el recinto de piscinas.

El consumo principal de agua en este fase vendrá en cualquier caso dado por el gasto requerido para el mantenimiento de zonas verdes, y en menor medida para la limpieza de la nueva infraestructura de aparcamiento y al servicio del automóvil, de recreo y ocio, etc., que no supone un incremento significativo respecto a los consumos actuales en el interior del Plan Especial y para el que en todo caso se recurrirá a aguas depuradas de las que se dispone sobradamente en la zona.

- Otros recursos naturales

Se descarta que otros recursos naturales distintos del agua, como los geológicos, edafológicos, hidrológicos, paisajísticos, etc., puedan resultar eliminados o afectados como consecuencia de la aplicación de las determinaciones de la Modificación, pues tales recursos son inexistentes en el interior del recinto que comprende el Plan Especial, -en especial de las áreas correspondientes a los sectores B, C y J objeto de intervenciones potencialmente generadoras de impactos sobre estos factores del medio-; dado el origen antrópico de los terrenos afectados (ganados al mar mediante rellenos artificiales).

La atmósfera se verá afectada por la proyección de partículas a la atmósfera durante los movimientos de tierra previstos y el tránsito de vehículos por caminos y pistas de tierras, así como por la emisión de gases de contaminación y emisiones sonoras emitidas durante esta fase. No obstante, la calidad del aire en la zona, algo mermada en la actualidad, no soportará una incidencia notable como consecuencia de las obras con capacidad potencial para alterar los habituales valores de calidad de este parámetro en la zona, y además se han previsto las correspondientes medidas correctoras para paliar efectos negativos durante la fase de obras.

Respecto a la vegetación, los escasos individuos vegetales con valor botánico identificados en la superficie afectada por la reordenación (palmeras canarias) serán objeto de trasplantes

que garanticen su conservación. Al margen de estos individuos protegidos por legislación, la tónica general en los sectores incididos por obras es de pobreza acusada en lo que respecta a vegetación.

La fauna, asimismo muy pobre en la zona, y en general mayormente representada por especies generalistas de amplia valencia ecológica y propias de áreas urbanas, durante la fase de obras podrá verse desplazada respecto a los sectores a los que se asocia una mayor generación de partículas y ruido, pero las especies presentes en la superficie encontrarán en el entorno inmediato áreas de refugio, especialmente abundantes en el sector del Palmetum.

El paisaje es otro recurso que se verá afectado durante la fase de obras, debido a las alteraciones temporales que siempre se asocian a los movimientos de tierra, presencia de maquinaria, etc., .aunque las actuaciones previstas no suponen pérdida alguna de paisaje natural, y a lo largo de la fase operativa el paisaje urbano actual se habrá visto significativamente mejorado en las áreas B, C y J, y en general en todo el recinto que comprende el ámbito de la Modificación del Plan Especial.

7.- Resumen y medidas de seguimiento según los siguientes apartados.

a) Resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y desripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades que pudieran haberse encontrado al recabar la información requerida.

Las razones de selección de las alternativas previstas han sido expuestas en el apartado 6.c) del presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El método de evaluación de los impactos generados por las acciones de la Modificación ha sido por su parte expuesto en el apartado 6, correspondiente a la evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan.

Por último, cabe indicar que a la hora de recabar la información requerida y redactar el presente Estudio Ambiental (Informe de Sensibilidad Ambiental) correspondiente la Modificación Plan Especial “Parque Marítimo”, no se han encontrado dificultades técnicas (como deficiencias técnicas o falta de conocimiento o experiencia) o informativas que pudieran haber dificultado estos trabajos, habiéndose contado en todo momento con la colaboración por parte del equipo encargado de la redacción de la Modificación del Plan Especial y el promotor, que han aportado los datos y ayuda solicitados.

b) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

Con el fin de comprobar la distribución y corrección de los impactos negativos previstos, y especialmente de los no previstos, durante el Seguimiento Ambiental que se efectúe, se ha elaborado un Programa de Vigilancia Ambiental, asegurando así el desarrollo de nuevas medidas correctoras y/o compensatorias

Este Programa de Vigilancia Ambiental se redacta según la estructura e indicaciones que establece la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, donde se han de diferenciar las siguientes 4 etapas.

- Etapa de Verificación.
- Etapa de Seguimiento y Control.
- Etapa de Redefinición
- Etapa de Emisión y Remisión de Informes.

Para llevar a cabo este P.V.A., se hace necesario tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las Medidas Protectoras y Correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y por último, proporcionar información acerca de la calidad de las Medidas Correctoras adoptadas.

El Programa de Vigilancia Ambiental se estructura basándose en las cuatro etapas anteriormente citadas:

- **Etapa de Verificación**: se comprobará que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, recogiendo posteriormente los condicionantes que pudiera incluir la Memoria Ambiental.

- **Etapa de Seguimiento y Control**: se comprobará el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones causa-efecto detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la frecuencia de estas últimas, la metodología a seguir y la frecuencia de los informes.

- **Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental**: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan, tanto en fase de construcción como operativa; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

- **Etapa de emisión y remisión de informes**: se especificará la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen podemos decir que en la **Etapa de Verificación** se procederá a la comprobación de la implantación de las medidas correctoras. En la **Etapa de Seguimiento y Control** se establecen los controles a realizar sobre la obra, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras. Mediante la **Etapa de Redefinición**, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se podrán establecer nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas. Finalmente, en la **Etapa de Emisión y Remisión de Informes**, se especificará la periodicidad de elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental.

INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS OBJETO DE CONTROL

En la realización de este Plan de Seguimiento y Control de las actuaciones proyectadas se considerarán indicadores los impactos asociados, valorados en una etapa anterior del Estudio como de grado poco significativo.

Dichos impactos, generados esencialmente en la Fase de Construcción (obras y edificaciones) del proceso de materialización del Modificado del Plan Especial, afectan en conjunto a varios aspectos ambientales como son la calidad del aire, el paisaje y los usos locales.

Los indicadores de impactos miden las variaciones existentes en el valor de los parámetros que serán objeto de control y que son los que generan perturbaciones en el medio ambiente de acuerdo al grado de impacto ambiental valorado en el capítulo anterior. Se trata esencialmente de controlar:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y gases provocadas en la fase de obras, que puedan afectar a la atmósfera y a los usos cercanos.

- La retirada de los vertidos y residuos generados por obras (constituidos por material procedente de excavaciones, restos de materiales de construcción y los producidos por el personal laboral).

- La situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera de los recitos estrictamente afectados por obras.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por empresa autorizada para la gestión de estas sustancias.

- Las plantaciones previstas a realizar en las zonas verdes, jardines y alcorques.

- El cumplimiento de las medidas de protección del paisaje.

- El cumplimiento de las medidas de protección de los bienes del patrimonio histórico - cultural.

- El cumplimiento de las medidas de protección de los valores botánicos.

- El cumplimiento de las medidas de protección de la fauna.

- El cumplimiento de las medidas reducción de la afección temporal por obras a los usos existentes en la zona.

- El estado del suelo exterior en contacto con los límites del Plan Especial.

- Los riegos, podas, abonos, reposición de marras, etc., en las zonas verdes, jardines durante la fase operativa.

- Las emisiones e inmisiones a la atmósfera en la fase operativa para que no superen los límites establecidos por las ordenanzas municipales.

- El correcto funcionamiento de la red de alcantarillado de aguas pluviales y residuales. Limpieza de imbornales y calzada antes del periodo de lluvias

- El mantenimiento en perfectas condiciones estéticas del pavimento de las vías, las fachadas y cubiertas, de las zonas verdes, de las redes de suministro y del mobiliario urbano.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior, y ahora cabe elaborar un programa de seguimiento y control, para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las medidas correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros.

PROGRAMA DE RECOLECCIÓN DE DATOS

ETAPA DE VERIFICACIÓN

En esta etapa se verificará que se han adoptado todas las medidas correctoras establecidas en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Esta etapa se llevará a cabo durante las dos fases que comprende el proyecto que nos ocupa (fase de obras y fase operativa). Para ello se elaborarán unas planillas o "listas de chequeo" destinadas a realizar la labor de campo y con finalidad de facilitar al técnico ambiental la realización de esta etapa de verificación. Las listas se dispondrán en tres columnas, en la primera de ellas se indicará la medida correctora, en la segunda se indicará cumple, no cumple o cumple parcialmente la medida correctora, y en la tercera se anotarán las observaciones que el técnico que lleve a cabo el seguimiento ambiental considere pertinentes en cada caso. A continuación ponemos un ejemplo de lo que se pretende con esta planilla.

EJEMPLO DE "LISTA DE CHEQUEO"

MEDIDA CORRECTORA	MÉTODO DE VERIFICACIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES

Las visitas por parte del técnico ambiental a la obra se realizarán sin previo aviso, al objeto de constatar el adecuado cumplimiento de las medidas correctoras impuestas.

A.- Fase de construcción: obras y edificación

a) Conservación del suelo exterior

Verificación mediante observación directa de la no afección del suelo exterior con invasión de maquinaria, acopios, etc.

* **Frecuencia verificación**: mensual
* **Frecuencia informe**: mensual

b) Protección de especímenes vegetales singulares

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que se procede a trasplantar todos aquellos ejemplares de palmera canaria localizados en zonas afectadas por obras; así como que se instalan vallados provisionales de protección en caso de observarse oportuna tal medida para evitar afecciones indirectas por obras sobre especímenes botánicos significativos adscritos al sector del Palmetum. Verificación de la eficacia de tales vallados.

Se comprobará, por técnico ambiental de la obra, la aplicación de tratamientos contra enfermedades y plagas que puedan afectar a especies presentes en zonas verdes, en particular en el Palmetum.

* **Frecuencia verificación**: mensual
* **Frecuencia informe**: mensual

c) Protección de los usos del entorno de obras.

Se comprobará, por parte de técnico ambiental, que las obras no producen una incidencia significativa sobre usos existentes tanto en el interior del Plan Especial como en su periferia, así como que, en caso contrario, se procede a la instalación de vallados temporales de aislamiento frente a emisiones de polvo, ruidos, etc., así como paisajístico, de los sectores más fuertemente incididos por obras (B y C).

* **Frecuencia verificación**: mensual
* **Frecuencia informe**: mensual

d) Patrimonio.

Se comprobará, por técnico ambiental de la obra, que se han obtenido los permisos oportunos al efecto de poder realizar las labores de restauración, rehabilitación y mejora en las edificaciones singulares del sector F (Castillo de San Juan y Casa de La Pólvora), así como que dichos trabajos se desarrollan conforme a las prescripciones indicadas al efecto por el Cabildo de Tenerife.

Se verificará, mediante observación directa por técnico ambiental, que se instalan vallados de protección a lo largo de los límites del sector F en contacto con los sectores B y G, si tal medida se estima oportuna al efecto de garantizar la integridad de tales bienes frente a las obras.

Se comprobará, por técnico ambiental de la obra, que se procede a dar traslado a la escultura existente en interior del sector B antes del comienzo de las obras que afectan a este ámbito.

* **Frecuencia verificación**: mensual.
* **Frecuencia informe**: mensual.

e) Emisiones, ruidos y vibraciones

Emisiones de polvo

Verificación, mediante observación directa por técnico ambiental, de la realización de los riegos correctores sobre las pistas, acopios de materiales y zonas afectadas por movimientos de tierras. Asimismo, el técnico competente verificará que los camiones circulan con la carga cubierta con una lona o que se encuentra regada la capa superior de la carga (sólo válido este último caso para el interior del ámbito).

Emisiones de gases

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que la maquinaria de obra es objeto de revisiones periódicas con el objeto de mantener sus motores en buen estado de funcionamiento (filtros, catalizadores, etc.); así como que dichos vehículos no permanecen en funcionamiento innecesariamente, ni se produce concentración excesiva de maquinaria en los límites de los sectores afectados por obras, especialmente de los cercanos a zonas de mayor uso público, (piscinas, plaza, etc.).

Emisiones de ruido

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que la maquinaria de obra es objeto de revisiones periódicas (silenciadores, elementos desajustados, etc.). Así como que dichos vehículos no permanecen en funcionamiento innecesariamente, ni se produce concentración excesiva de maquinaria en los límites del ámbito, especialmente de los cercanos de mayor uso público, (piscinas, plaza, etc.).

* **Frecuencia verificación**: mensual
*** Frecuencia informe**: mensual

f) Vertidos y residuos

Verificación, mediante observación directa por técnico ambiental, que los vertidos accidentales de combustibles y/o aceites procedentes de la maquinaria de obra, o eventuales vertidos procedentes de la Refinería, son objeto de una correcta gestión (inertización, almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.); así como que se dispone de superficie impermeable en caso de efectuarse los cambios de aceite y/o suministro de combustible en el interior del recinto de obras.

Asimismo, se verificará que la totalidad de los residuos generados en la obra (residuos urbanos, tierras procedentes de excavación, residuos asimilables a urbanos, residuos de construcción, residuos peligrosos, etc.) son objeto de una correcta gestión ambiental (almacenamiento en contenedores en función de su origen, identificación de las áreas de almacenamiento de residuos, etc.) de acuerdo con la normativa vigente.

* **Frecuencia verificación**: mensual
*** Frecuencia informe**: mensual

g) Control del tráfico de obras

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que los camiones que salen del ámbito de estudio no producen retenciones en el tráfico normal de la vía de acceso al ámbito, así como que no afecta al viario exterior.

* **Frecuencia verificación**: mensual
*** Frecuencia informe**: mensual

h) Zonas verdes

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental de las labores de acondicionamiento de las zonas verdes, verificando que se emplean al efecto las especies vegetales indicadas, etc.

* **Frecuencia verificación**: mensual
*** Frecuencia informe**: mensual

i) Consideraciones estéticas de las edificaciones

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental del correcto cumplimiento de los condicionantes establecidos por el planeamiento vigente y en el presente documento para el tratamiento de las fachadas y cubiertas de la edificación.

* **Frecuencia verificación**: mensual
*** Frecuencia informe**: mensual

j) Fauna

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental de la introducción gradual de las actividades más ruidosas.

*** Frecuencia verificación:** mensual

*** Frecuencia informe:** mensual

k) Acondicionamiento final del ámbito

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental del correcto estado de los diferentes sectores que integran el Plan Especial, en particular de aquellos que han soportado obras de reordenación, rehabilitación y mejora, comprobando su estado libre de residuos, en correctas condiciones de acabado según las determinaciones correspondientes en cada caso, etc.

*** Frecuencia verificación:** una verificación al término de las obras

*** Frecuencia informe:** única, al término de las obras

B.- Fase operativa

a) Mantenimiento y conservación de las infraestructuras

Verificación por técnico ambiental de la obra del mantenimiento en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado y aparcamientos, evitando de esta forma producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumento de los índices de riesgo de accidentes, etc.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

* **Frecuencia del informe**: anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Parcial.

b) Calidad ambiental

Verificación, mediante observación directa por técnico ambiental, del cumplimiento de lo establecido en la normativa municipal referente a deslumbramientos y emisiones; así como

en el Informe de Sostenibilidad Ambiental en lo referente a evitar emisiones, la proliferación de insectos, etc.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.
* **Frecuencia del informe**: anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

c) Residuos

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental de la correcta gestión de los residuos que se generan.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.
* **Frecuencia del informe**: anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

d) Vertidos

Verificación, mediante observación directa por técnico ambiental, de la realización de labores de limpieza y mantenimiento de cunetas y desagües antes del periodo de lluvias.

Se realizará un seguimiento comprobando que los sistemas de gestión de aguas residuales, de vertidos, etc., operan en condiciones adecuadas.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.
*** Frecuencia del informe:** anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

e) Vegetación

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que se acometen las labores de mantenimiento (riegos, podas, aplicación de fitosanitarios, etc.) de las zonas

verdes y de las especies vegetales plantadas en los alcorques del sistema del viario y peatonal, etc.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.
* **Frecuencia del informe**: anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

f) Paisaje

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que se acometen las labores de mantenimiento de las condiciones estéticas de las edificaciones, áreas peatonales, mobiliario urbano, etc., cuando éstas se encuentren deterioradas.

* **Frecuencia verificación**: semestral durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Parcial
* **Frecuencia del informe**: anual durante los 2 primeros años de funcionamiento del Plan Parcial

ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Esta etapa se contempla como la más importante de las integrantes del Plan de Vigilancia Ambiental, ya que en ella se observa, de modo continuo y con respecto a los impactos previstos, la eficacia de cada una de las medidas correctoras y protectoras adoptadas durante las fases de obras y funcionamiento de la Modificación del Plan Especial "Parque Marítimo", pudiéndose determinar la idoneidad de aquellas o bien la necesidad de adoptar nuevas medidas ante la aparición de impactos no previstos que pudiesen causar daños ambientales.

ETAPA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

MEDIDA CORRECTORA	MÉTODO DE VERIFICACIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES

A continuación pasamos a describir los distintos métodos de seguimiento y control.

A.- Fase de construcción: obras y edificación

a) Conservación del suelo exterior

Las labores de seguimiento y control consisten en comprobar que no se producen alteraciones, por acopios, vertidos, tránsito de maquinaria, etc., en el espacio que circunda al ámbito del Plan Especial, incluyendo los entornos marinos de algunos sectores.

En caso de observarse alteraciones, se comunicarán al Director de la Obra y se adoptarán las medidas correspondientes (restauración del ámbito), complementándose éstas con medidas adicionales como la instalación de vallados perimetrales o la colocación de paneles informativos si se estimase necesario.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
*** Frecuencia del informe**: semestral

b) Protección de especímenes vegetales singulares.

Las labores de seguimiento consistirán en comprobar tanto que los ejemplares de palmera canaria existentes en los sectores B y C son trasplantados antes del comienzo de las obras hacia zona verde del Plan Especial y siguiendo el protocolo indicado al efecto; como que los vallados de protección instalados en la zona del Palmetum se mantienen a lo largo de la etapa de obras de reordenación previstas y son efectivos para evitar la afección de ejemplares botánicos significativos adscritos al Palmetum.

También se comprobará que se aplican los tratamientos oportunos al efecto de asegurar que las especies vegetales presentes en las zonas verdes del Plan Especial, en particular las del Palmetum, se encuentran libres de plagas y enfermedades.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
*** Frecuencia del informe**: semestral

c) Protección de usos

Las labores de seguimiento consistirán en comprobar que usos del entorno cercano a los sectores afectados por las obras de mayor intensidad, (ep: piscinas, plaza pública, etc.), no se ven en exceso afectados por las perturbaciones de la calidad del aire, (emisiones de partículas, de ruidos, etc.) así como por las alteraciones paisajísticas temporales; y que si tales incidencias superan el rango admisible se adoptan medidas adicionales para su reducción, como la instalación de pantallas provisionales de aislamiento.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
*** Frecuencia del informe**: semestral

d) Patrimonio

Se comprobará, por técnico ambiental de la obra, que se han obtenido los permisos oportunos al efecto de poder realizar las labores de restauración, rehabilitación y mejora en las edificaciones singulares del sector F (Castillo de San Juan y Casa de La Pólvora), así como que dichos trabajos se desarrollan conforme a las prescripciones indicadas al efecto por el Cabildo de Tenerife.

Se verificará, mediante observación directa por técnico ambiental, que se instalan vallados de protección a lo largo de los límites del sector F en contacto con los sectores B y G, si tal medida se estima oportuna al efecto de garantizar la integridad de tales bienes frente a las obras.

Se comprobará, por técnico ambiental de la obra, que se procede a dar traslado en condiciones seguras de preservación a la escultura existente en interior del sector B antes del comienzo de las obras que afectan a este ámbito.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
* **Frecuencia del informe**: semestral

e) Inmisión de partículas y gases

Las labores de seguimiento y control consisten en la identificación de algunos parámetros macroscópicos de fácil identificación como son: deposición de polvo en las superficies foliares de la vegetación que coloniza el suelo colindante con el ámbito de obras.

Las labores de seguimiento y control se intensificarán durante la realización de movimientos de tierras para la reordenación de los sectores B y C, ya que será la fase más crítica en lo que respecta a emisiones de partículas. Además, se intensificará el seguimiento durante la época estival y cuando las inclemencias meteorológicas así lo exijan (tiempo sur, etc.).

Paralelamente, un Organismo Colaborador de la Administración (OCA) realizará un seguimiento de los niveles de inmisión de partículas durante la fase indicada, mediante el empleo de colectores o captadores de polvo, con el objeto de determinar si las inmisiones se

sitúan dentro de los parámetros exigidos por la normativa ambiental de aplicación, que en caso de verse superados obligarán a la adopción de las medidas adicionales pertinentes para reducir los niveles, (intensificación de riegos correctivos, implantación de pantallas de contención de emisiones, etc.).

A continuación se cita la normativa de aplicación:

- Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

- Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo a ozono en el aire ambiente.

- D. 833/1975, por el que se establecen valores límite para HCT, CO, Cl_2, HCl, compuestos de flúor, HF, H2S, Sulfuro de carbono y partículas en sedimentables.

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre. Por el que se establecen objetivos de protección del ambiente atmosférico.

El muestreo se realizará a lo largo del periodo que duren las obras indicadas, en el entorno de los sectores B y C. Los métodos de análisis y descripción de datos se ajustarán a la Orden del 18 de Agosto de 1976, contaminación atmosférica: prevención y corrección de la industria.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: campaña única antes del comienzo de las obras y semestral durante la fase de obras.
* **Frecuencia del informe**: un informe en la etapa previa al inicio de obras y semestral durante las fase de obras.

f) Control de las emisiones de ruidos y vibraciones

No cabe duda que la producción de ruido en el ámbito de estudio tiene su incidencia ambiental únicamente en su entorno inmediato, afectando a la calidad sonora en un anillo de los límites de las superficies intervenidas por las obras.

Para el control del ruido se utilizarán los medidores de nivel de sonido o sonómetros, que responden al sonido de forma parecida a como lo hace el oído humano, y dan una indicación objetiva y reproducible del nivel sonoro. Estos tienen que estar previamente calibrados antes de tomar las medidas.

Los sonómetros integradores que se suelen situar en las proximidades de las explotaciones o equipos, registran el ruido durante un cierto tiempo y dan el nivel continuo equivalente dB(A), "Leq". Permiten no solo la medida del ruido ambiental sino incluso la medida de los ruidos cíclicos, la valoración del riesgo de lesión auditiva, y la realización de mapas de ruido en el ámbito del Plan Especial.

La toma de datos se realizará con un sonómetro convencional, teniendo en cuenta a su vez la medida de la dirección y velocidad del viento, mediante un anemómetro, y la temperatura ambiente.

Los niveles de sonido no deberán sobrepasar los 95 dB dentro del ámbito de la obra de forma puntual, y a los 100 metros de la misma no superarán los 65 dB.

Previamente al inicio de los trabajos, se realizarán mediciones con el objeto de determinar los niveles sonoros en el ámbito antes del comienzo de los trabajos, el cual será cotejado con el resto de mediciones que se efectuarán durante la fase de obras.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: fase preoperativa campaña única, y fase de obras semestral.
* **Frecuencia del informe**: un informe en la fase previa al inicio de las obras, y fase de obras semestral.

Por otro lado, se vigilará el mantenimiento regular de la maquinaria, ya que así se eliminan los ruidos de elementos desajustados o muy desgastados que trabajan con altos niveles de vibración.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: semestral
* **Frecuencia del informe**: semestral

g) Residuos

Las labores de seguimiento y control consisten en efectuar una vigilancia de la gestión de los residuos producidos durante las fases de obras. Para ello, se solicitará a la Dirección de Obra:

- Documentos que acrediten la entrega de los residuos peligrosos a los correspondientes Gestores Autorizados de residuos peligrosos de la Comunidad Autónoma de Canarias (libro de pequeños productores de RTP, etc.)

- Avales que acrediten la entrega de los residuos no peligrosos generados en el vertedero autorizado y/o otros Gestores Autorizados de residuos no peligrosos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
* **Frecuencia del informe**: semestral

h) Vertidos

Se comprobará que se dispone de plataforma impermeable en caso de efectuarse labores de mantenimiento de la maquinaria de obras en el interior del ámbito del Plan Especial, y que los cambios de aceite, el suministro de combustible, etc., se realizan sobre dicha superficie.

Se realizará un seguimiento de aquellas áreas donde se ha producido algún vertido accidental relacionado con las obras, comprobando que se ha efectuado su inertización y retirada por gestor autorizado.

También se efectuará un seguimiento del tratamiento y retirada de eventuales vertidos originados en la Refinería que sean puestos en evidencia durante los trabajos de excavación en los sectores B y C.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
* **Frecuencia del informe**: semestral

i) Control del tráfico de obras

Las labores de seguimiento y control consisten en determinar si se producen o no retenciones en el viario de acceso al ámbito y que dicho viario se encuentra en buen estado, libre de tierras residuales, etc.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
* **Frecuencia del informe**: semestral

j) Zonas verdes

Las labores de seguimiento y control consisten en determinar el buen estado de conservación de las especies plantadas, así como que dichas especies son las previstas en el presente documento, etc. En caso de determinarse anomalías, se comunicará al técnico responsable de la plantación, el cual adoptará las medidas oportunas.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: mensual
* **Frecuencia del informe**: semestral

k) Consideraciones estéticas de las edificaciones

Seguimiento y control de los desarrollos edificatorios, (tratamiento de fachadas y cubiertas), verificando que los mismos dan cumplimiento a las disposiciones que al efecto se recogen en el planeamiento de aplicación y en el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

* **Frecuencia verificación**: mensual
* **Frecuencia informe**: semestral

l) Fauna

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental de la introducción gradual de las actividades más ruidosas.

* **Frecuencia verificación:** mensual

*** Frecuencia informe:** semestral

m) Acondicionamiento final del ámbito

Verificación mediante observación directa por técnico ambiental que la superficie del Plan Especial se encuentra en correcto estado de limpieza y disposición de uso, etc.

*** Frecuencia verificación:** una verificación a término de las obras
*** Frecuencia informe:** un informe a término de las obras

B.- Fase operativa

a) Mantenimiento y conservación de las infraestructuras

Las labores de seguimiento y control consistirán en determinar el estado de conservación del viario y los aparcamientos.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: anual, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial.
*** Frecuencia del informe:** anual, para los dos primeros años.

b) Calidad ambiental

Seguimiento y control, mediante observación directa por técnico ambiental, del cumplimiento de lo establecido en la normativa municipal y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental en lo referente a emisiones y deslumbramientos, etc.

Seguimiento y control de las zonas acuáticas existentes en el interior del Palmetum con la finalidad de comprobar que su estancamiento y falta de renovación favorecen la proliferación de insectos ni de olores desagradables.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: anual, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Parcial.
*** Frecuencia del informe:** anual, para los dos primeros años.

c) Residuos

Las labores de seguimiento y control consisten en realizar un seguimiento a la gestión de los residuos producidos en el interior del Plan Especial.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: anual, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

* **Frecuencia del informe**: anual, para los 2 primeros años.

d) Vertidos

Las medidas correctoras y protectoras desarrolladas para esta instalación van enfocadas a la limpieza de las calzadas y paseos peatonales para evitar la obstrucción de los desagües, que provocarían encharcamientos y afecciones a los usuarios. Por lo tanto es necesario comprobar periódicamente, sobre todo entre Octubre y Marzo, el estado de sumideros, cunetas y calzadas.

Se vigilará periódicamente el estado de la red de evacuación de aguas residuales y su correcto funcionamiento, etc.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: semestral, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

* **Frecuencia del informe**: anual, para los dos primeros años.

e) Vegetación

Las labores de seguimiento y control consistirán en la observación directa del estado fenológico de las especies vegetales transplantadas y de las especies vegetales existentes en los alcorques y zonas verdes.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: anual, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

* **Frecuencia del informe**: anual, para los 2 primeros años.

f) Paisaje

Comprobación de las condiciones estéticas de las edificaciones, áreas peatonales, mobiliario urbano, etc., verificando que se mantienen las condiciones estéticas inicialmente adoptadas, etc.

* **Frecuencia de las labores de seguimiento y control**: anual, a lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial.

* **Frecuencia del informe**: anual, para los 2 primeros años.

ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA

Tal y como ya se ha descrito en otros apartados, el objetivo de esta Etapa es contemplar la inclusión de nuevas medidas correctoras o la de su modificación, así como la posible exclusión de las ya previstas. Todo esto estará en función de los resultados obtenidos en las campañas de seguimiento y control realizadas dentro de la etapa del mismo nombre, que abarca tanto a la Fase de Obras como de Funcionamiento del la Modificación Puntual del Plan Especial “Parque Marítimo”**.**

La inclusión o la modificación de medidas correctoras implicará su aprobación por parte del Órgano Ambiental Actuante.

ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES

ELEMENTO	FRECUENCIA LABORES DE VERIFICACIÓN	FRECUENCIA INFORME
A.- FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIÓN		
Conservación del suelo exterior	mensual	semestral
Protección de especies vegetales singulares	mensual	semestral
Protección de usos	mensual	semestral
Patrimonio	mensual	semestral
Inmisión de partículas y gases	Semestral (un control antes del comienzo de las obras)	semestral (un informe antes del comienzo de las obras)
Ruidos y vibraciones	Semestral (un control antes del comienzo de las obras)	semestral (un informe antes del comienzo de las obras)
Residuos	mensual	semestral
Vertidos	mensual	semestral
Tráfico de obras	mensual	semestral
Zonas verdes	mensual	semestral
Consideraciones estéticas de las edificaciones	mensual	semestral
Fauna	mensual	semestral
Acondicionamiento final del ámbito	una verificación a término de las obras	un informe a término de las obras
B.- FASE OPERATIVA		
Mantenimiento y conservación de infraestructuras	anual *	anual *
Calidad ambiental	anual *	anual *
Residuos	anual *	anual *
Vertidos	semestral *	anual *
Paisaje	anual *	anual *

* (A lo largo de los dos primeros años de funcionamiento del Plan Especial tras la Modificación)

c) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de todo lo anterior.

El presente **Informe de Sostenibilidad Ambiental** corresponde a la **Modificación Puntual del Plan Especial "Parque Marítimo",** localizado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, y se ha realizado a petición del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Dicho documento de contenido ambiental tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tomando como referencia la Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de los Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

El ámbito de estudio presenta una extensión de 277.185 m^2. Dicha superficie se emplaza en el borde costero de Santa Cruz de Tenerife, siendo su límite sur el mar y al norte la Avenida de La Constitución. En el interior de la superficie a ordenar actualmente se concentran diferentes usos, -deportivos, recreativos, culturales, etc.-, y se integran varios elementos patrimoniales, tal es el caso del Castillo Negro y la Casa de La Pólvora.

La zona está actualmente ordenada por el Plan Especial del Parque Marítimo, que fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995, y se encuentra en buena medida ejecutada. La propuesta ordenancista que recoge dicho documento divide el espacio ordenado en varias zonas -Zona del Castillo, Zona de solariums y piscina, Restaurante, Aparcamiento, Solar Dársena Comercial-, resultando inadecuada en varios aspectos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- la existencia de instalaciones no permitidos, tal es el caso del Auditorio, ya que ni la obra principal ni los aparcamientos, así como tampoco los usos que se llevan a cabo, son conformes a la normativa urbanística, encontrándose en situación de fuera de ordenación al no haber sido dicha instalación prevista en el Plan Especial vigente.

- desajustes entre las diferentes zonas del Plan Especial vigente y las actualmente en servicio.

- falta de flexibilidad en los usos complementarios que impide la viabilidad económica del Parque debido al bajo número de visitantes durante la mitad del año y el alto coste de mantenimiento.

Con la finalidad de resolver estos problemas, la Modificación del Plan Especial que se somete a estudio establece una nueva regulación de los usos permitidos en las diferentes zonas que engloba el Parque Marítimo sin modificar el aprovechamiento máximo permitido en la actualidad.

En la realización del presente **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,** elaborado Evalúa Soluciones Ambientales, SL se han contemplado todos aquellos aspectos a considerar en el planeamiento de desarrollo, redactándose el mismo con el objeto de ser sometido a los trámites de participación pública y de consulta.

Situación.

La Modificación del Plan Especial “Parque Marítimo” se sitúa en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, al noreste de la isla de Tenerife, en el área metropolitana, en un sector donde se desarrollan actualmente numerosos usos.

El acceso a este sector se realiza a través de la Autovía de Conexión TF-4 a la altura del Recinto Ferial.

Tal y como se puede ver en el Plano de Situación, Emplazamiento, Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000, la superficie de planeamiento no afecta a Espacio Natural Protegido según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y tampoco afecta a ningún área incluida en la Red Natura 2000 de las delimitadas en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre; siendo los espacios naturales protegidos más próximos al ámbito del Plan Especial el Parque Rural de Anaga y las Zonas de Especial Conservación Anaga y los Sebadales de San Andrés.

Actualmente se está tramitando la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, (pendiente de aprobación definitiva). En el caso de que entrara en vigor dicha Revisión antes de la tramitación de esta Modificación Puntual, los ámbitos donde está incluido el Plan Especial serían:

- AE-4 Franja Costa Sur
- AOU 4.2 Parque Marítimo (Puerto) (SUCO) (Sgd)
- AOU 4.4 CABO Llanos
- 4.4.6 Avenida de la Constitución (SUCO) AeSg)

No obstante, en tanto en cuanto no se apruebe definitivamente el PGO referido anteriormente, estos terrenos se encuentran sometidos a las determinaciones recogidas por el Plan Especial del Parque Marítimo aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995 y por el Documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000, encontrándose los mismos incluidos en el área de Ensanche Sur, ámbito La Salle (Ficha LS-8). Están clasificados como suelo urbano consolidado, en la modalidad de Sistema General de Espacios Libres (Parque Recreativo Los Llanos (SGPR-1), sector ordenado por el Plan Especial mencionado anteriormente.

Igualmente ha de tenerse en cuenta que el actual Parque Marítimo se encuentra parcialmente inmerso en la zona de servicio del puerto, y sometido al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (O.M. 2493/2006 de 13 de julio).

Es asimismo importante tener en cuenta que el sector a ordenar constituye una de las pocas “ventanas” de la ciudad al mar, donde la interrelación entre el ámbito urbano y la costa se desarrolla de modo singular.

Criterios y objetivos de ordenación.

Con la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo se pretende una reordenación de los usos lúdicos, de espacios libres, comerciales y sociales dentro del primigenio ámbito de ordenación que, sin modificar el aprovechamiento establecido actualmente, resuelva los problemas existentes expuestos en el apartado de antecedentes.

Los objetivos y criterios de ordenación principales cuyo cumplimiento se persigue con la propuesta de Modificación son los siguientes:

- Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales, etc.) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

- Regularizar los usos de aquellas instalaciones construidas que no están permitidas en el planeamiento vigente, encontrándose por tanto en un régimen de fuera de ordenación. Es el caso del Auditorio ubicado en una zona que en la actualidad no admite este uso.

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, con otras más acordes con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento; solventando el desajuste existente entre el plan en vigor y los servicios actuales.

- Solventar las dificultades que plantea para la gestión del Parque Marítimo la ambigüedad de la terminología con respecto a los usos permitidos, especialmente en la zona de piscinas.

- Introducir nuevos usos complementarios a los usos principales de las diferentes zonas con el fin de conseguir una mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo, ya que en la actualidad, durante más de la mitad del año, el bajo número de visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica.

- Regularizar la situación urbanística del Plan Especial después de la sentencia que anula el Estudio de Detalle de la Zona C que había sido tramitado y aprobado.

Estas Modificaciones no implican un aumento del aprovechamiento urbanístico, que se mantendría igual al actualmente vigente, ni variación en los límites del Plan Especial.

Descripción de la propuesta de ordenación.

En la Memoria de Ordenación y en las Fichas contenidas en la documentación urbanística de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo se describe con detalle, de manera

textual y gráfica, la propuesta de usos determinada para cada uno de los sectores en que ha quedado dividido el ámbito correspondiente.

Las nuevas zonas y su correspondencia con las vigentes son las siguientes:

A1. Piscinas y Solárium
- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

A2. Piscina, Solárium y Espectáculos
- Ya ejecutada
- Se corresponde con parte de la vigente zona:
  A. (Piscinas y Solárium)

B. Equipamiento Deportivo y Aparcamiento
- Ejecutada en parte
- Se corresponde con la vigente zona:
  B. (Equipamiento Complementario)

C. Plaza y Aparcamiento
- Ejecutada en parte
- Se corresponde con la vigente zona:
  C. (Equipamiento complementario)

D. Auditorio, Plaza y Aparcamiento
- Ejecutada con un uso prohibido en el vigente Plan Especial (Auditorio)
- Se corresponde con la vigente zona:
  D. (Parque Acuático)

E. Bar, Restaurante y Discoteca
- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:
  E. (Bar - Restaurante)

F. Plaza y Edificios Singulares
- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:

F. (Plaza)

G. Embarcadero

- Ya ejecutada
- Zona incluida actualmente en la vigente zona:

F. (Plaza)

La vigente zona G. (Administración y Servicios) queda integrada en la nueva zona H. Parque - Palmetum

H. Parque - Palmetum

- Ya ejecutada y reformada recientemente
- Se corresponde con la vigente zona:

H. Parque - Palmetum (incluidas las vigentes zonas I. (Baliza de señalización) y la G.(Administración y Servicios) y excluyéndole la nueva zona J. Paseo litoral)

I. Accesos

- Ya ejecutada
- Zona incluida en la vigente zona:

J. (Peatonal)

J. Paseo Litoral

- Ejecutada en parte
- Zona incluida en la vigente zona:

J. (Peatonal)

K. Playa

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:

L. (Playa)

L. Escollera

- Ya ejecutada
- Se corresponde con la vigente zona:

K. (Escollera)

En el plano Nº 6 de Acciones se recoge la zonificación de usos dispuesta por la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo, así como las acciones básicas asociadas a dicha reordenación considerando las fases de obras y operativa de la Modificación del Plan Especial, a saber:

A1 P ISCINA Y SOLARIUM (S=26.346 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido.) Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, temporal y esporádicamente espectáculos relacionados con la natación)

A2 PISCINA, SOLARIUM Y ESPECTÁCULOS (S=15.326 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido.) Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, presentaciones instructivas, culturales, artísticas y comerciales, exposiciones temporales y platós naturales, espectáculos, concierto y verbenas y celebraciones sujeto a régimen de horario)

B EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO (S= 15.971 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones deportivas, lúdicas y recreativas de superficie, incluyendo las de edificación -con 5.510 m^2 de superficie máxima de ocupación y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de usos deportivos, lúdicos y recreativos admitidos, y acogida eventual de actividades complementarias de las del Recinto Ferial y de la Ermita de Regla. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galería.

C PLAZA Y APARCAMIENTO (S= 12.354 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones de superficie, incluyendo las de edificación -con 3.000 m^2 de superficie máxima de ocupación y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de uso como lugar de reunión y acceso principal a restantes zonas del PE, y de los usos compatibles en centros de información e instalaciones de restauración, pequeño comercio, así como de los propios de espacios libres y áreas de juegos infantiles. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galerías.

D AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO (S= 20.497 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos existentes: Auditorio, plaza y aparcamiento subterráneo. Mantenimiento de usos complementarios de la explotación del Auditorio: (restauración en interior) y de espectáculos en la plaza situada en la trasera del Auditorio.

E BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA (S= 2.360 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de usos principales actuales en edificación existente: restauración y discoteca. Mantenimiento de usos compatibles actuales: reuniones y producción audiovisual

F PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES (S= 18.122 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración, rehabilitación y acondicionamiento en el Castillo de San Juan y en la Casa de la Pólvora bajo supervisión del Cabildo Insular de Tenerife.	Mantenimiento de uso principal actual: plaza y edificaciones singulares. Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración en edificación existente) y uso cultural y de ocio en edificaciones singulares existentes (previa autorización del Cabildo Insular de Tenerife)

G EMBARCADERO (S= 1.057 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración en el embarcadero respetando su fisonomía actual	Mantenimiento de uso principal actual: ocio relacionado con el mar. Admisión de usos compatibles en edificación existente: explotación del embarcadero para el ocio relacionado con el mar, restauración, equipamiento deportivo y espectáculos.

H PARQUE PALMETUM (S= 115.292 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso característico admitido: parque botánico, actividades científicas, de estudio, enseñanza, culturales y de esparcimiento. Desarrollo de usos compatibles: museo, restauración, pequeño comercio, exposiciones, ferias de interés cultural o educativo, paseo, juegos, deportes etc.

I ACCESOS (S= 1.326 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso característico actualmente admitido: acceso peatonal y rorado

J PASEO LITORAL (S= 18.696 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de acondicionamiento (pavimentación) de la senda peatonal existente.	Mantenimiento de uso principal actual: paseo litoral. Admisión, con carácter esporádico y temporal, de instalaciones provisionales de terrazas, de equipamiento deportivo relacionado con la práctica de deportes acuáticos y de espectáculos (eventualmente).

K PLAYA (S= 5.555 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso principal actual: deportivo y de esparcimiento Admisión de usos de restauración con medios audiovisuales con carácter provisional (terrazas en épocas estivales semana santa, carnavales y navidades) sin que su ocupación pueda superar el 10% de la zona

L ESCOLLERA (S= 24.283 m^2)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
-	Mantenimiento de uso principal actual.

Red de comunicaciones del sector y su enlace con el sistema general.

El Sistema General Viario existente en el exterior del ámbito de la Modificación garantiza una perfecta conexión del área con el resto del territorio insular y municipal.

Dicha conexión se establece a través de la Avenida de la Constitución, vía principal que discurre junto al límite nororiental de espacio y desde la que se accede con carácter directo a través del vial de acceso a dicho ámbito, (Sector I).

Internamente, el viario de acceso a las diferentes zonas de la ordenación mantiene en la Modificación la misma organización actual.

Características básicas de las infraestructuras previstas

Red de distribución de agua potable y riego

Todo el área se abastecerá para el agua de consumo humano de la red existente que discurre por la Avda. de la Constitución y penetra en el ámbito de la Modificación canalizada siguiendo el vial de acceso actual y atravesando el sector C.

El suministro de agua de riego para mantenimiento del área del Palmetum y de las restantes zonas verdes se realizará asimismo a partir de la red de agua depurada que llega al sector desde la EDAR de Santa Cruz, situada a la cota de 105 m.

En el primer tramo de su recorrido en el interior del ámbito la red de agua depurada para riego atraviesa el Sector C, -afectado por movimientos de tierra, por lo que deberá ser objeto de medidas correctora tal circunstancia-.

Red de saneamiento y pluviales.

Se dispone una red de saneamiento separativa de la de pluviales, siendo estas últimas directamente evacuadas al mar.

En cuanto a las aguas residuales: existen en el interior del ámbito numerosas canalizaciones de final de recorrido por gravedad, y las correspondientes estaciones de bombeo a la depuradora municipal a través de la red de saneamiento general.

También en este caso se ha de solventar la interferencia sobre las redes de saneamiento y pluviales a su paso por el sector C debida a las obras precisas para la Modificación.

El Servicio Hidráulico ha ejecutado por su parte un nuevo emisario al sur del Palmetum que hace posible el desarrollo del Plan y que sustituye al antiguo emisario ubicado junto al Castillo Negro.

Red de energía eléctrica

Como hasta hoy, la zona se abastecerá de energía eléctrica a partir de la red desarrollada a lo largo de la Avenida Marítima.

Telefonía

Según las mismas características que las indicadas para la red eléctrica.

Relación con otros planes y programas.

Se ha tenido en cuenta las posibles afecciones de los Planes Territoriales Especiales actualmente en tramitación:

- Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur
- Plan Territorial Especial Modificación del Sistema Tranv. del Área Metropolitana.

Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentran protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

Elementos culturales.

Tal y como se ha expuesto en el anterior apartado de Patrimonio Histórico, en el ámbito aparecen varias manifestaciones arquitectónicas sometidas a protección, tal es el caso del Castillo de San Juan y la Casa de La Pólvora, elementos que se encuentra protegidos normativamente. Además de estos bienes catalogados, en el interior del ámbito del Plan Especial aparecen otros elementos que cobran especial importancia en lo que respecta al patrimonio histórico-cultural: el Auditorio de Santa Cruz y el propio Parque Marítimo.

Por lo expuesto se puede decir que el ámbito presenta un importante valor cultural dentro de su superficie, pudiendo distinguirse los siguientes elementos significativos.

1. Castillo Negro o Castillo de San Juan: por su valor histórico
2. Casa de La Pólvora: por su valor histórico.
3. Auditorio de Tenerife Adán Martín: por su valor arquitectónico y como referente cultural en la Isla.
4. Parque Marítimo: por su valor arquitectónico y como referente en la interacción mar y tierra.

En cualquier caso, es importante mencionar el hecho de que estos elementos se conservarán en igual situación que la que presentan actualmente integrándose en la ordenación sin sufrir afección alguna, y que en cualquier caso se logrará con el desarrollo de la Modificación del Plan Especial un entorno para dichos elementos con mucho más valor al concatenarse mejor los usos.

Elementos naturales.

De modo general el entorno que define el Plan Especial carece de valores naturales significativos, ya que se trata de un sector de terreno ganado al mar.

No obstante, debido a la intervención humana, encontramos que en el ámbito aparece un sector de gran valor botánico y por tanto "natural" ya que en el Palmetum, tal y como se ha expuesto en numerosas ocasiones, se encuentra la mejor colección de palmeras de Europa, con la importancia científica que ello supone; por tanto se considera que este espacio, a pesar de tratarse de un sector generado artificialmente, es uno de los espacios con mayor valor "natural" de la capital tinerfeña, existiendo en su interior numerosas especies en peligro de extinción a nivel mundial.

Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan.

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización, y por tanto de alteración, de las condiciones

fisiográficas originales, para la totalidad del área afectada por la reordenación. (Ver Plano de Estado Actual).

De modo general en el sector se desarrollan afecciones derivadas del uso lúdico existente, siendo éstas las propias de cualquier área urbana de estas características, -generación de vertidos, residuos y emisiones procedentes de la operatividad de las instalaciones existentes, etc.-.

Actualmente, uno de los impactos más importantes se encuentra localizado en el cuarto de bombas de las instalaciones del Parque Marítimo, donde existe un pozo del cual se extrae crudo procedente de vertidos de la refinería (pasados y presentes).

De otra parte, al tratarse de un área destinada al uso lúdico, se pueden producir ruidos generados con las actividades que se vienen desarrollando en el sector, -eventos en el parque marítimo o bien en el auditorio, etc.-, además de todos aquellos relacionados con la operatividad de las distintas actividades que hoy se concentran en el área (restaurante, cafetería, lavacoches, etc.), constituidos por los vertidos (básicamente aguas residuales) y residuos (urbanos y asimilables a urbanos), que al estar asociados a actividades en funcionamiento se encuentran perfectamente controlados.

Se debe mencionar el hecho de que en la escollera del Auditorio se efectúa un vertido de agua procedente del bombeo de las infiltraciones de agua marina que se dan en el parking del mencionado edificio.

Se puede decir que, con los proyectos que se encuentran en ejecución (mejora del Palmetum), nos encontramos que el sector de forma general presenta una buen estado de conservación. No obstante, las explanadas existentes en las inmediaciones del Castillo Negro en ocasiones acumulan suciedad y basuras debido a su utilización por grupos de jóvenes (botellones), de modo que en el área suelen aparecer además pintadas o pequeños desperfectos que suelen ser reparados con relativa prontitud.

Asimismo, la zona del embarcadero muestra impactos relacionados con la falta de mantenimiento: escaleras y vallados oxidados, bloques desgajados en el muelle y pintadas en los muros; mientras que la senda litoral que bordea el perímetro del Palmetum a naciente y al sur carece de pavimento adecuado para el uso peatonal.

Igualmente se ha de tener en cuenta que en el Palmetum también se aprecian algunos impactos relacionados con la falta de mantenimiento del espacio verde, apareciendo numerosos ejemplares vegetales enfermos o invadidos por plagas. Igualmente los pequeños lagos y riachuelos presentan las aguas estancadas.

Con todo lo anterior, los principales problemas que afectan al ámbito de la Modificación tienen que ver con la falta de amparo en la planificación que presentan algunos usos y edificaciones adscritos al sector, siendo el caso del fuera de ordenación del Auditorio la situación de mayor precariedad en este sentido.

También existe problemática relacionada con la falta de ajuste existente entre el plan vigente y algunos los servicios actuales y, por último, con la falta de recursos financieros que posibiliten la sostenibilidad del Parque Marítimo como consecuencia de la baja afluencia de visitantes que registra a lo largo de una temporada baja que se prolonga durante la mitad del año, haciendo insostenible la pervivencia de tales instalaciones en el futuro. Esta última circunstancia, con toda seguridad producto de la falta de servicios y usos que complementen a los actualmente permitidos haciendo poco atractiva la visita y uso del conjunto de sectores, en particular del Parque Marítimo, podría derivar en un aumento progresivo del deterioro y pérdida de calidad ambiental de la zona.

Objetivos y criterios ambientales del plan.

Los objetivos y criterios ambientales que persigue la Modificación del Plan Especial que se somete a valoración ambiental van preferentemente enfocados a la revalorización del espacio mediante la culminación de un aprovechamiento racional e integrado internamente, aunque también integrado y respetuoso con los usos y valores presentes en el entorno.

Así, el principal objetivo ambiental de la Modificación del Plan Especial coincide con el fin último que persigue su desarrollo desde el punto de vista urbanístico: reordenar el espacio de modo que mejore la disponibilidad de usos admitidos por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en el sector, potenciando su aprovechamiento lúdico, procurando una mejor conectividad y complementariedad de usos, fomentando en su interior las actividades relacionadas con la cultura, (conciertos, exposiciones, etc.), la ciencia, el deporte, el ocio, etc. Con el cumplimiento de tal premisa se pretende dinamizar el uso del espacio y hacer económicamente viable el sostenimiento del Parque Marítimo en el futuro, y

en general del conjunto de sectores que comprende el ámbito de la Modificación, lo que a su vez se ha de traducir en significativos beneficios ambientales -en el empleo y la economía locales, en el bienestar social, etc.-, además de contribuir a evitar la previsible pérdida progresiva de calidad ambiental y paisajística que se produciría en algunos sectores como consecuencia del abandono.

Por otro lado, aunque el ámbito de estudio se caracteriza por presentar un contenido muy escaso y espacialmente muy localizado en valores naturales y culturales, -que han sido identificados en el espacio, y que han sido relacionados en apartados anteriores de este estudio-, como criterios y objetivos ambientales adicionales del plan se pueden señalar los siguientes:

- preservación, incluso mejora, de los valores culturales en presencia
- protección de especímenes vegetales significativos
- corrección de impactos preexistentes
- mejora del paisaje urbano
- minimización de las perturbaciones temporales asociadas a las obras, incluso aquellas que se refieren a la alteración de usos preexistentes (aparcamiento y servicios de automóvil, restauración, etc.)

Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado.

Después de haber realizado el inventario ambiental, con el fin de analizar el estado del lugar y sus condiciones ambientales actuales, se ha elaborado un Mapa de Diagnóstico Ambiental de síntesis, en el que se identifican las zonas que presentan mayores y menores valores ambientales (Sensibilidad Ambiental), y simboliza la Capacidad de Acogida que la ejecución de las actuaciones de desarrollo del Modificado del Plan Especial Parque Marítimo.

En este apartado es importante tener en cuenta que la mayor parte del ámbito a ordenar se mantendrá en las mismas condiciones que presenta actualmente, pudiendo decirse que el mantenimiento de la situación actual en la mayor parte de la superficie es debido a la presencia de valores destacados en su interior.

Por tanto, se puede decir que en el interior del ámbito podemos diferenciar sectores con diferentes grados de sensibilidad, según se recoge en el plano de sensibilidad ambiental. El

color rojo delimita las áreas con valores ambientales más significativos, donde la ejecución del Modificado de este Plan Especial puede suponer un coste ambiental en cualquiera de los términos en que éste puede presentarse, sobre el medio físico o el socioeconómico, que precisan un tratamiento especial de protección, el color naranja recoge áreas que presentan cierto valora ambiental por englobar áreas singulares y/o porque actúan como entornos de protección de las de mayor valor ambiental, y finalmente el color verde identifica áreas con escasos o nulos valores ambientales, de baja incidencia ambiental, donde las determinaciones de la Modificación del Plan Especial no supondrán una alteración importante respecto a las condiciones actuales.

Superponiendo sobre esta zonificación la ordenación dispuesta, y atendiendo a los criterios que han conducido a establecer las diferentes categorías de Sensibilidad Ambiental, resulta fácil deducir la mayor o menor Capacidad de Acogida que presenta el territorio ante la distribución de usos propuesta por el planeamiento:

-Alta Sensibilidad Ambiental.

Dentro de esta categoría se han incluido aquellas áreas que constituyen un importante valor en el medio bien por su interés histórico, arquitectónico o natural.

En primer lugar se hace mención a los elementos patrimoniales destacados que forman parte del sector a ordenar, tal es el caso del Castillo Negro y la Casa de la Pólvora (ver su descripción y delimitación en el apartado b.3 subapartado Patrimonio Histórico), que no deberán resultar afectados.

De otra parte, y dentro de las edificaciones singulares existentes en la zona, se ha considerado que también presenta alta sensibilidad ambiental el Auditorio de Tenerife, tanto por su singularidad arquitectónica como porque en poco tiempo se ha convertido en un elemento identificador de la ciudad.

Finalmente se considera que debe ser incluido dentro de esta categoría el Plametum pues, como se ha expuesto, este jardín botánico dispone de la mejor representación de palmeras de Europa y se puede decir que probablemente resulte ser uno de los mejores del mundo al alojar en su interior especies sumamente importantes a nivel mundial (algunas de las cuales se encuentran extintas en su medio natural).

Como se puede constatar, gran parte de la superficie a ordenar presenta una sensibilidad ambiental alta.

Durante las diferentes fases (planeamiento, obra y operativa) se asegurará el hecho de que no sean afectadas ni directa ni indirectamente por el desarrollo de la nueva ordenación.

-Media Sensibilidad Ambiental

Bajo esta denominación se han incluido de un lado las áreas que rodean los edificios singulares (Castillo Negro, Casa de la Pólvora y Auditorio de Tenerife) puesto que conforman una unidad con éstos, aunque en estas zonas podrían plantearse pequeñas obras, para su mejora, estableciéndose estas catalogación puesto que actúan a modo de colchón para estos edificios y los dotan de áreas libres desde las cuales se puede acceder de forma cómoda y estéticamente agradable a las distintas actividades culturales y de ocio que se puedan desarrollar en los mismos.

De otro lado se incluye dentro de esta categoría el “Parque Marítimo”, que a pesar de tratarse de un área lúdica donde se compatibilizan usos deportivos, de restauración, etc., y a pesar de que concreta una instalación con alto valor estético y arquitectónico, se considera que frente a otros valores existentes en el ámbito el mismo no presenta igual importancia, aunque se podría decir que la calidad ambiental es Media-alta.

Baja sensibilidad ambiental:

Una vez definidas en párrafos anteriores las áreas que se consideran con media y alta sensibilidad, el resto de las superficies que constituyen el área objeto de ordenación se consideran con baja sensibilidad, conformándose básicamente por plataformas destinadas a aparcamientos (Zonas B y C), así como los accesos rodados a las mismas (Zona I), y el borde litoral conformando básicamente por escollera de protección (con la salvedad del sector de playa asociado al Parque Marítimo).

Finalmente cabe definir la **Capacidad de Acogida** de la ordenación propuesta, siendo importante en este momento resaltar que la ordenación que se plantea mantiene como hasta ahora todos los sectores que se consideran con valor ambiental, tanto aquellos

considerados con media sensibilidad como los definidos con alta sensibilidad, de modo que la ordenación se centra en mejorar las características de aquellos sectores carentes de valor alguno. Por tanto, se puede decir que la capacidad de acogida es ALTA, al respetarse los valores existentes en la parcela.

Evaluación de las repercusiones ambientales del plan.

Para la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial “Parque Marítimo” se ha procedido a la identificación de los parámetros ambientales que podrán verse afectados, así como de los procesos que podrán inducirse en aplicación de las determinaciones del mismo, incluyendo aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de esos factores.

Los impactos de efectos notables apreciables en el medio ambiente, producidos por la Modificación Puntual del Plan Especial “Parque Marítimo” se han estudiado, y valorado en función de las distintas fases a desarrollar en cada uno de los sectores definidos:

1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Es importante mencionar el hecho de que la mayor parte de la superficie a ordenar mantendrá los usos que presenta en la actualidad, centrándose la ordenación propuesta en actuar básicamente sobre los usos que actualmente se desarrollan en las áreas denominadas B y C, así como en la zona J donde se desarrollará el Paseo Litoral.

Considerando el conjunto de determinaciones adoptadas por la Modificación del Plan Especial en cada una de estas fases, simultáneamente con las interacciones que implica su desarrollo con cada una de las variables físicas, químicas, biológicas, socioeconómicas y culturales consideradas, analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta POCO SIGNIFICATIVA en base a una mayoría significativa de impactos compatibles detectados para el conjunto de las acciones previstas

en cada uno de los 12 sectores en que se ha dividido el ámbito de la Modificación del Parque Marítimo.

Los resultados obtenidos en cuanto a la valoración de las incidencias, con una mayoría de impactos Compatibles, se deben tanto a que el ámbito afectado por la Modificación presenta una notable pobreza en valores ambientales por tratarse de un espacio urbano desarrollado sobre rellenos artificiales en zona marítima, como a que las determinaciones prevista en la Modificación del Plan Especial original tienen una escasa capacidad de producir impactos tanto como consecuencia de las alteraciones propias de la fase de planificación y obras como de la operativa.

Se ha de destacar que, en lo que concierne a los factores socioeconómicos bienestar social y usos del suelo, las determinaciones de la Modificación del Plan Especial resultan en general muy positivas para el ámbito del Parque Marítimo y presentan un significativo beneficio asociado para el Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Asimismo, cabe indicar que la variable ambiental empleo y socioeconomía, aunque no se ha incluido en la evaluación, resulta afectada con impacto compatible altamente significativo por el conjunto de las determinaciones de la Modificación del Plan Especial, considerando las fases de planificación, obras y operativa. Ello se debe a que tales determinaciones serán las que posibiliten el cumplimiento de uno de los principales objetivos que con ella se persigue, la viabilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, que lleva a su vez asociado un impacto positivo directo en lo que respecta a la creación de empleo y a la inducción de un mayor dinamismo económico a escala local.

Descripción y análisis de las alternativas.

Es de señalar que el proceso de maduración de alternativas para la definición de la presente Modificación se ha producido en el marco del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y del vigente Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, tras un análisis exhaustivo del original Plan Especial "Parque Marítimo", prestando especial atención a las razones que han podido motivar su parcial fracaso, y teniendo en cuenta los usos e infraestructuras que ya se encuentran consolidados en dicho espacio; circunstancia, esta última, que deja poco margen de libertad al planteamiento de alternativas de reordenación.

A continuación se expone una breve descripción y análisis de cada una las alternativas barajadas para la Modificación, incluyendo la cero, efectuándose asimismo un análisis de los efectos de cada una de ellas sobre las diferentes variables ambientales y en relación al cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos, que incluye la justificación detallada de la solución elegida.

ALTERNATIVA CERO

Sería mantener vigente el actual Plan Especial sin introducir ninguna modificación.

Se tendrían que desarrollar las zonas actualmente no colmatadas con los usos vigentes y manteniendo su actual ordenación.

Con esta propuesta no conseguiríamos resolver los problemas actuales que padece al Parque:

- Usos de instalaciones construidas no permitidos en la actualidad.

- Desajustes entre las diferentes zonas del Plan Especial vigente y las actualmente en servicio.

- Falta de flexibilidad en los usos complementarios que impide la viabilidad económica del Parque debido al bajo número de visitantes durante la mitad del año y el alto coste de mantenimiento.

Por los motivos antes expuestos, se rechaza esta alternativa.

ALTERNATIVA 1

En este caso, se tramitaría la Modificación reajustando los usos de las instalaciones existentes actualmente no permitidos y reordenando las zonas vigentes con otras más acordes a dichas instalaciones con sus nuevos usos.

Eliminaríamos cualquier instalación fuera de ordenación pero la falta de flexibilidad en los usos permitidos nos impediría la viabilidad del Parque.

Se rechaza esta propuesta, entendiendo que de nada sirve tener unas buenas instalaciones pero que la falta de flexibilidad de sus usos no permitan el desarrollo y mantenimiento de las mismas teniendo en cuenta la falta de usuarios durante gran parte del año

ALTERNATIVA 2

Es la alternativa elegida, la que se escoge para el desarrollo de la Modificación del Plan Especial, y que da respuesta a todos los problemas analizados y hará posible la viabilidad económica del Parque.

El documento recoge todas las modificaciones necesarias que permitirían:

- Ajustar la ordenación del Plan con los diferentes documentos de Planeamiento (Plan General, Planes Territoriales,..) aprobados o en tramitación desde que entró en vigor el actual Plan Especial.

- Regularizar los usos de las instalaciones construidas, ya que algunas no están permitidas con los actualmente vigentes, estando por tanto las mismas en un régimen de fuera de ordenación. Es el caso del Auditorio ubicado en una zona que en la actualidad no permite su uso.

- Reordenar las diferentes zonas, según el Plan Especial vigente, con otras más acordes con las instalaciones actualmente en explotación y con las que no han sido desarrolladas hasta el momento.

- Introducir nuevos usos complementarios a los usos principales de las diferentes zonas con el fin de conseguir una mayor rentabilidad de las instalaciones del Parque Marítimo, ya que en la actualidad, durante más de la mitad del año el bajo número de visitantes y el alto coste de mantenimiento no permite su viabilidad económica.

Una vez expuesta una descripción sintética de cada una de las opciones valoradas para la concreción de la Modificación del Plan Especial, en un análisis comparativo del modo en que las alternativas contempladas interfieren sobre las distintas variables ambientales y alcanzan

un mayor o menor grado de cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos, se tiene la siguiente valoración ambiental de alternativas:

Cabe de partida indicar que aunque las distintas opciones barajadas plantean ligeras variantes respecto a una estructura básica lógica de distribución de usos, sin llegar a concretar modelos de ordenación en exceso diferenciados, -tanto a causa de las determinaciones impuestas por el planeamiento de rango superior, como a las propias limitaciones del espacio y su entorno, así como a la referida preexistencia de usos concretos ya consolidados en el interior del ámbito del Plan Especial-, es reseñable la significativa incidencia ambiental positiva que se asocia a la ordenación seleccionada frente a las alternativas 0 y 1 en lo que respecta a las variables ambientales que atañen a la socio-economía por dos razones principales:

En primer lugar, porque posibilitará una mayor atracción de visitantes a lo largo de todo el año, viabilizando la sostenibilidad económica del Parque Marítimo en el futuro, lo que a su vez presentará notable reflejo positivo directo en lo que se refiere a la creación de empleo y a la inducción de dinamismo económico en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

En segundo lugar, porque con la reordenación dispuesta se implementan las dotaciones de uso lúdico, culturales, deportivas, de esparcimiento al aire libre, etc. en la zona, al tiempo que se consigue una mejor disposición de los usos públicos y también se mejora el aprovechamiento de la zona y su conectividad con los usos del entorno, efectos que también tendrán incidencia positiva sobre el bienestar social.

Por otro lado, tanto el sostenimiento de la situación actual (Alternativa 0) como la regularización de usos en la manera que presenta la Alternativa 1, podrían conducir a una pérdida progresiva de la calidad ambiental del ámbito de estudio, pudiendo incluso algunos de los sectores que comprende llegar a convertirse en espacios urbanos marginales y degradados, (como ya empieza a observarse en algunos sectores), debido a que a ambas alternativas se asocia un déficit en la generación de recursos económicos que posibiliten el sostenimiento del Parque Marítimo como entorno de ocio y esparcimiento en condiciones de uso, calidad ambiental y de estética paisajística adecuadas.

Se ha de aclarar que, durante la fase operativa, el incremento o intensificación de las actividades lúdicas, de recreo, etc., en el ámbito del Plan Especial que plantea la alternativa

2 no lleva asociados impactos sobre el bienestar de poblaciones, dado que los nuevos usos admitidos se desarrollarán respetando los reglamentos de protección en lo que respecta a alteraciones del sosiego público, (por ejemplo debidas al niveles sonoros elevados), y especialmente por el carácter aislado del recinto respecto a áreas sensibles, (residenciales, hospitalarias, docentes, etc.).

En lo que respecta a las variables ambientales, la pobreza ambiental que ostenta el espacio, dado el carácter fuertemente antrópico del ámbito del Plan Especial incluso en su origen, -por tratarse de terrenos ganados al mar mediante rellenos artificiales-, y el hecho de que las áreas en su interior que, en virtud de la presencia de valores naturales o del patrimonio histórico-cultural precisen un mayor grado de protección respecto a otras quedan preservadas frente a acciones que pudieran devaluar su calidad en las tres opciones barajadas, son razones que permiten apuntar que todas las alternativas estudiadas mantendrán un coste ambiental de similar magnitud.

Así, en todas las opciones consideradas se garantiza un impacto ambiental compatible sobre los bienes del patrimonio histórico - cultural, puesto que en todas ellas se respetan tanto el BIC Castillo de San Juan, como la Casa de La Pólvora y el Auditorio. Y si bien, a diferencia de las alternativas 0 y 1 (que mantienen la situación actual de dichas manifestaciones en lo que respecta a usos), con la opción elegida se disponen actuaciones de rehabilitación y mejora de las dos primeras, posibilitando la acogida en su interior de actividades culturales, museísticas, etc., tales actuaciones se podrán desarrollar sin repercusión negativa alguna sobre dichos valores culturales.

Por su parte, el Palmetum, que a pesar de su origen artificial concreta desde el punto de vista botánico el entorno de mayor valía del sector, soporta una incidencia prácticamente nula en todos los planteamientos. La sostenibilidad futura de este jardín botánico podría no obstante quedar en entredicho en el caso de las alternativas 0 y 1, en el supuesto de carencia de ingresos en el Parque Marítimo que permitan su sostenimiento, y en lugar de quedar confirmada la valía de dicho espacio como jardín botánico de alto nivel y materializado su potencial valor paisajístico, se produjera una progresiva devaluación de su calidad ambiental.

Evidentemente, las opciones 0 y 1 presentan nula incidencia sobre las variables ambientales de perfil físico, químico y biológico, dado que las intervenciones son nulas en ambos casos.

Frente a esto, a las principales acciones potencialmente generadoras de impacto asociadas a la alternativa seleccionada, -las intervenciones previstas en los sectores B, C y J-, no se asocia un impacto sobre variables como la geología, la geomorfología, la hidrología, la hidrogeología, el paisaje, los suelos, etc., dato que por la falta de naturalidad del espacio en su origen, tales variables presentan nulo valor en su interior.

Únicamente cabe apuntar que aspectos como la calidad del aire, del agua marina, la vegetación, la fauna y el paisaje, puedan soportar cierta incidencia como consecuencia de las obras precisas para materializar la reordenación de los sectores B, C y J, aunque dichas afecciones serán de magnitud leve, presentarán duración temporal limitada y en cualquier caso podrán ser objeto de medidas correctoras, llevando asociado en un impacto que puede valorarse como compatible en todos los casos.

La alternativa elegida es por tanto la que además de dar cumplimiento a los objetivos de partida perseguidos, con actuaciones de incidencia espacial y ambiental negativa muy restringida en lo que atañe a los aspectos físicos, químicos y biológicos del medio, y con efectos positivos sobre aspectos socioeconómicos, evitará además la pérdida progresiva de calidad ambiental del Parque Marítimo como consecuencia de la falta de recursos económicos.

Medidas protectoras y correctoras.

Los Impactos Compatibles identificados, por definición, no precisan de medidas correctoras, y en los calificados como Moderados las medidas correctoras y/o protectoras no son intensivas. En este capítulo vamos a proponer medidas encaminadas a reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos notables relacionados con el desarrollo de este Modificado del Plan Especial "Parque Marítimo".

Continuando con la sistemática del capítulo anterior, discutimos estas medidas con respecto a cada acción del Modificado del Plan Especial que produce un efecto significativo sobre el medio ambiente, limitándonos en este caso a buscar las medidas correctoras o protectoras para las distintas fases de desarrollo y funcionamiento del planeamiento propuesto (Ver Plano de Medidas Correctoras y Seguimiento Ambiental, adjunto).

FASE PREOPERATIVA

- Protección de especímenes vegetales de interés: trasplante sistemático de ejemplares de *Phoenix canariensis* presentes en el interior de los sectores B y C afectados por obras.

- Protección de bienes patrimoniales: traslado, en condiciones seguras de preservación de la escultura existente en el interior del sector B; obtención de autorización para las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), previstas para el sector F.

- Recomendación para reducción del impacto paisajístico provisional por obras en los sectores B y C: establecimiento de un cerramiento provisional que actúe ocultando las alteraciones provisionales relacionadas con la ejecución de los trabajos, y que al tiempo contribuiría a reducir las afecciones de la calidad del aire, a contener las emisiones acústicas en el interior de estos recintos, etc., minimizando las afecciones temporales sobre las áreas de ocio cercanas.

- Antes del comienzo de la fase de obras se deberán adoptar medidas que garanticen la no afección del servicio que presta la infraestructura de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento-pluviales y agua depurada, etc., que atraviesa el sector C.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.

- Correcto tratamiento de residuos: contando con la colaboración de gestores autorizados, evitando almacenar o invadir con estas sustancias zonas externas al ámbito de la Modificación del Plan Especial, instalación de contenedores apropiados para la recogida selectiva retirada de tierras a vertedero autorizado o entrega a obra que las demande, manejo y gestión de residuos peligrosos siguiendo las pautas establecidas por la normativa vigente.

- Correcto tratamiento de vertidos: adopción de medidas encaminadas a evitar que se produzcan vertidos accidentales de aceites y gasoil, (impermeabilización de superficie, en caso de realización de cambios de aceite o repostaje de combustible en el recinto de obras, prohibición de lavado de camiones en el lugar de obras, etc.), e inertización y retirada por

gestor autorizado en caso de ocurrencia; dosificación conveniente del agua empleada para el riego de las superficies fuente de emisiones.

En el caso de que se identifiquen vertidos de crudo en el subsuelo durante las excavaciones previstas en los sectores B y C como consecuencia de lixiviados originados en las instalaciones de la Refinería, se adoptarán, en coordinación con esta última, las medidas oportunas para su retirada.

- Corrección de emisiones de polvo: aplicación de riegos dosificados correctores en los sectores B y C, -sobre superficies de excavación, pistas por donde circula la maquinaria pesada y las zonas de acopio temporal de tierras, etc.-; carga de camiones tapada con toldo, etc.

- Corrección de emisiones gaseosas: mantenimiento de vehículos en perfecto estado de funcionamiento, etc.

- Reducción de emisiones acústicas: limitar la intensidad de los trabajos con elevada emisión acústica asociada y que se desarrollen en la proximidad de los bordes los sectores B y C cercanos a los sectores A-1 y A-2; establecimiento temporal de barreras móviles de aislamiento acústico a lo largo de dichos bordes en caso necesario; en general, evitar el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso a la zona y en la proximidad de los bordes de parcelas afectadas por obras, funcionamiento innecesario de los motores de los vehículos, cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos, adopción de medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de lo establecido en la Normativa Municipal en vigor en cuanto a niveles máximos de emisiones sonoras, etc.

- Control del tráfico de la obra: salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual, (por ejemplo, cada 10 minutos), limpieza de ruedas de camiones antes de su incorporación al viario exterior, etc.

- Se evitará una prolongación temporal excesiva de las obras previstas, tanto de cara a reducir las afecciones indirectas por emisiones de ruido, partículas, etc., como aquellas directas por pérdida temporal de uso (zonas de aparcamiento, de servicios al automóvil, etc.). En este sentido, se recomienda que la ejecución de las obras en los sectores B y C se

desarrollen de manera no simultánea, evitando una reducción drástica de aparcamientos en la zona, y como opción que a su vez posibilitaría mantener los servicios de limpieza de automóviles, restauración, etc. existentes actualmente en la parcela C a lo largo de esta fase.

- Protección de bienes del patrimonio histórico: Las obras de la restauración, rehabilitación y acondicionamiento interior de los edificios singulares existentes en el sector F, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo; se evitará que los trabajos intensos de remoción de tierras a desarrollar en el sector B colindante induzcan afecciones sobre dichos bienes patrimoniales; posibilidad de establecimiento de de un vallado de protección, que evite invasiones con maquinaria, acopios, etc. que puedan afecta a los edificios singulares referidos.

- Medidas de integración paisajística. Acondicionamiento de zonas verdes en sectores B y C, con empleo de especies autóctonas o exóticas con incapacidad probada para dispersarse por sí mismos en las islas; adopción de medidas de integración paisajística de las nuevas edificaciones, adoptando una estética singular y un nivel de calidad acorde resto de edificios existentes en el ámbito del Plan Especial.

- Protección de la fauna: introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

- Protección del suelo exterior al ámbito del Plan Especial, evitando la afección por vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de vehículos o personas, con especial atención al entorno marino de los sectores G y L.

- Reposición de daños a terceros en caso necesario.

- Acondicionamiento final del ámbito, en especial de las áreas que han sufrido obras de reordenación, remodelación y mejora.

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras: viarios, áreas peatonales, edificaciones, cerramientos, etc.

- Ruidos y vibraciones: se deberán mantener en los edificios y áreas potencialmente emisoras de ruidos los dispositivos de asilamiento acústico necesarios para garantizar una mínima incidencia por esta causa y unas condiciones ambientales óptimas tanto respecto a los diferentes usos internos del Plan Especial como a los usos presentes en su entorno. Con carácter general, y especial en momentos de eventos con emisiones acústicas importantes asociadas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales referentes a contaminación acústica.

- Correcta gestión de residuos y vertidos.

- Vegetación: Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, jardines y en general espacios libres.

- Se velará por el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito de la ordenación, impidiendo el abandono o la alteración de los usos proyectados: reparación de cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose las decisiones adoptadas en lo referente al color a emplear, la calidad de los materiales, la tipología edificatoria, etc.

El **presupuesto** de las medidas correctoras, protectoras y compensatorias asciende a la referida cantidad de **ochenta y nueve mil trescientos treinta y cinco euros**. No obstante, el presupuesto descrito puede variar sensiblemente a la hora de realizar las medidas correctoras pretendidas, pues, por ejemplo, los volúmenes de agua para corrección de emisiones de polvo pueden cambiar, o bien no ser necesaria la construcción de la plataforma hormigonada.

Conclusión: valoración- evaluación

Tras la consideración de las medidas correctoras pertinentes para paliar, en la medida de lo posible, los impactos generados en el desarrollo de las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan Especial. Se ha realizado una nueva valoración, con el fin de evaluar los impactos residuales, es decir, aquellos impactos ambientales cuyo efecto en el medio no

se pueden minimizar y que se pueden asumir como el coste ambiental que el desarrollo de este plan supone. Con esta nueva consideración se llega a la siguiente conclusión:

Considerando el conjunto de determinaciones adoptadas por la Modificación del Plan Especial simultáneamente con las interacciones que implica su desarrollo con cada una de las variables físicas, químicas, biológicas, socioeconómicas y culturales consideradas, analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, **la EVALUACIÓN GLOBAL** resulta **POCO SIGNIFICATIVA** en base a una mayoría total de impactos compatibles detectados para el conjunto de las acciones previstas en cada uno de los 12 sectores en que se ha dividido el ámbito de la Modificación del Parque Marítimo, tras la aplicación de medidas correctoras.

B.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

a) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística del inventario territorial del punto A.3.

En el presente ESTUDIO AMBIENTAL se incluye un plano de Estado Actual (Plano Nº 3), así como un Plano de Paisaje (Plano Nº 4).

b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.

En el presente ESTUDIO AMBIENTAL se incluye un plano de Diagnóstico Ambiental (Plano Nº 5).

c) Definición sintética de las alternativas planteadas.

En el presente ESTUDIO AMBIENTAL se incluye un plano de Acciones (Plano Nº 6).

2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

a) Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea, incluyendo la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.

En el presente ESTUDIO AMBIENTAL se incluye el plano Acciones (Plano Nº6), en el que se muestra la ordenación, y un plano de Medidas Correctoras (Plano Nº7), conteniendo determinaciones ambientales de aplicación a la Modificación del Plan Especial.

b) Incluirán planos y documentos gráficos en que se analice el impacto paisajístico de la actuación desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.

En el presente ESTUDIO AMBIENTAL se incluye un plano de Ortoimagen (Plano Nº 2), y Paisaje (Plano Nº 4).

C.- DETERMINACIONES.

Las determinaciones de carácter normativo expresadas en el artículo 13 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, se recogen en la memoria del documento técnico Modificación Plan Especial "Parque Marítimo***",*** redactado por los arquitectos: Don Rubens Henríquez Hernández y Don Rubén Henríquez Guimerá.

D.- PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial vigente determinaba 3 etapas con unos plazos a contar a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización para cada uso.

PRIMERA ETAPA:	Dos años
SEGUNDA ETAPA:	Cuatro años
TERCERA ETAPA:	Ocho años

Teniendo la asignación de una u otra zona a las etapas segunda y tercera un carácter indicativo, pudiéndose en función de la financiación existente alterar el orden previsto o bien simultanear todas o parte de ellas.

En el momento actual están ejecutadas las instalaciones incluidas en las dos primeras etapas, quedando por ejecutar únicamente parte de las siguientes zonas incluidas en la tercera:

B. Equipamiento Deportivo y Aparcamiento
Ejecutadas las infraestructuras y el aparcamiento provisional en superficie

C. Plaza y Aparcamiento
Ejecutadas las infraestructuras y el aparcamiento provisional en superficie

J. Paseo Litoral
Ejecutado el movimiento de tierras y parte de las infraestructuras

Para poder terminar de ejecutar las zonas antes descritas, se mantiene una única etapa por cumplir (equivalente a la tercera del documento vigente) con el plazo de 8 AÑOS a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada zona, ampliable a otros 8 AÑOS si la situación económica no permitiera temporalmente la viabilidad de dichos proyectos.

En el apartado 7.b) del presente INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL se incluye un Programa de Vigilancia Ambiental a través del cual se verificará el cumplimiento de las actuaciones ambientales propuestas en relación con las acciones de la Modificación del Plan Especial y se realizarán labores de control y seguimiento de las mismas, con el fin de comprobar su eficacia.

E.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

* Valoración económica de las principales medidas correctoras y protectoras

1.- Retirada de escultura existente en la parcela B.

P.A.J. Traslado y reubicación de escultura existente en el sector B afectado por obras en condiciones seguras de preservación.

	Partida alzada a justificar
Traslado de escultura	2.000,00 €
TOTAL PARTIDA 1	**2.000,00 €**

2.- Pavimentación de la superficie del parque de maquinaria: 50 m^2

M^2. Pavimentación de la superficie del parque de maquinaria con mortero de cemento (1:3 de cemento y arena) con un espesor de 0,25 metros.

	Superficie (m^2)	Precio/m^2	Total
Pavimentación	50	7,50	375,00 €
TOTAL PARTIDA 2			**375,00 €**

3.- Trasplante de especímenes de palmera canaria *(Phoenix canariensis)* afectados por obras en los sectores B y C

P.A.J. Trasplante de especímenes vegetales protegidos afectados por el desarrollo de obras en los sectores B y C hacia zonas verdes del Plan Especial, incluso colocación de vientos o tutores, excavación, extracción, tratamiento de las raíces, transporte, apertura de nuevo hoyo para la reimplantación, abonado y primeros riegos.

Trasplante	Partida alzada a justificar
	10.000,00 €
TOTAL PARTIDA 3	**10.000,00 €**

4.- Riego con agua para la corrección de emisiones de polvo

P.A.J. Riego con camión cisterna de las superficies de excavación, pistas transitadas por camiones y maquinaria, área de acopios, etc.

Riegos correctivos	Partida alzada a justificar 30.000,00 €
TOTAL PARTIDA 4	**30.000,00 €**

5.- Protección viario exterior.

Ud. Lavaruedas de vehículos de obra. Incluye transporte hasta obra y montaje.

	Ud.	Precio/Ud.	Total
Pavimentación	1	46.000 €	46.000,00 €
TOTAL PARTIDA 5			**46.000,00 €**

6.- Contenedores de recogida selectiva.

Ud. Contenedor modelo C-90 de 90 l, 10 Kg de peso y rueda de 200 mm de diámetro con llanta de polipropileno y cubierta de caucho macizo.

	Ud.	Precio/Ud.	Total
Pavimentación	8	120 €	960,00 €
TOTAL PARTIDA 6			**960,00 €**

TOTAL PRESUPUESTADO	**89.335,00 Euros**

El **presupuesto** de las medidas correctoras, protectoras y compensatorias asciende a la referida cantidad de **ochenta y nueve mil trescientos treinta y cinco euros**. No obstante, el presupuesto descrito puede variar sensiblemente a la hora de realizar las medidas correctoras pretendidas, pues, por ejemplo, los volúmenes de agua para corrección de emisiones de polvo pueden cambiar, o bien no ser necesaria la construcción de la plataforma hormigonada.

F.- CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD.

Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), un indicador es un "(...) *parámetro, o el valor resultante de un conjunto de parámetros, que ofrece información sobre un fenómeno, y que posee un significado más amplio que el estrictamente asociado a la configuración del parámetro".* Por su parte, la Agencia Europea de Medio Ambiente considera que un indicador es "(...) *un valor observado representativo de un fenómeno determinado. En general, los indicadores cuantifican la información mediante la agregación de múltiples y diferentes datos. La información resultante se encuentra pues sintetizada. En resumen, los indicadores simplifican una información que puede ayudar a revelar fenómenos complejos".*

En términos coloquiales, un indicador ambiental no es más que una estadística que ofrece información más allá del dato mismo, permitiendo un conocimiento más comprensivo de la realidad que se pretende analizar, según la escala de análisis. En definitiva, un indicador es una medida de una parte observable de un fenómeno que permite valorar otra porción no observable del fenómeno. Se convierte pues, en una variable que, de manera sucinta y científicamente válida, debe indicar determinada información sobre una realidad que no se conoce de forma completa o directa.

Un indicador ambiental es una variable que, mediante síntesis de información, pretende reflejar el estado del medio ambiente o de algún aspecto del mismo en un momento y en un espacio determinado, adquiriendo por ello un gran valor como herramienta en los procesos de evaluación y de toma de decisiones sobre los problemas ambientales. Para ello, un indicador ambiental debe cumplir una serie de requisitos fundamentales:

- Ser instrumentos de comunicación
- Estar basados en conocimientos científicos y en datos fiables
- Contener una información que sea representativa
- Ser capaz de señalar los cambios de tendencia
- Proporcionar información de relevancia

- Ser simple y claro
- Ayudar a la toma de decisiones
- Permitir comparaciones interterritoriales

Siendo de destacar la dificultad que entraña el obtener datos de buena calidad, los indicadores ambientales que se proponen en el caso que nos ocupa son los siguientes.

- Consumo de agua
- Tasa de reciclaje
- Consumo de energía final total
- Generación de ruidos
- Emisiones a la atmósfera

A continuación se detalla la hoja de metodología de seguimiento de los indicadores ambientales:

Consumo de agua por superficie

1. Denominación: *Consumo de agua del Parque de Ocio y Servicios*
2. Definición*: Cantidad de agua utilizada para todas las actividades desarrolladas en el Parque de Ocio y Servicios*
3. Relevancia ambiental: *Tanto la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la UE como el VI Programa de Medio Ambiente de la UE, consideran la gestión sostenible de los recursos naturales como una de las áreas prioritarias de trabajo. Hay que tener presente que el agua es un recurso natural indispensable para la actividad humana y el desarrollo socioeconómico, por lo que su estudio y seguimiento mediante la obtención de datos estadísticos (cuantitativos o cualitativos, físicos o económicos, e, incluso, en términos de flujos y disponibilidades) es esencial para su adecuada gestión. España es especialmente sensible a la gestión del agua por las especiales características climatológicas y el déficit existente de este recurso en gran parte de su territorio. Esta situación se ha acentuado en los últimos años con el incremento del consumo derivado de los desarrollos urbanos, agrícolas, industriales y turísticos.*
4.- Periodicidad de actuación*: Anual*
5.- Metodología de cálculo:
Consumo en un centro de Ocio = Consumo de agua / metros cuadrados de superficie del Parque x 100
6.- Unidad de medida:
Consumo medio de agua: litros /(m^2/día)

***7.- Ámbito de aplicación**: Superficie donde se desarrollan las actividades de ocio y servicios.*

***8.1- Descripción de variables** **8.2.- Número de variables:** 2*

Denominación: Consumo de agua

Unidades: litros/días

Fuente: Compañía suministradora de agua

Denominación: Superficie del Centro de Ocio-Servicios

Unidades: metros cuadrados

Fuente: Datos técnicos de las instalaciones del Centro de Ocio y Servicios

Tasa de reciclaje de residuos urbanos y asimilables a urbanos

***1. Denominación:** Tasa de reciclaje de RU*

***2. Definición**: Cantidad de residuos urbanos que se reciclan en origen (cartón-papel, vidrio, plástico y materia orgánica) frente al total que quedan sin reciclar generados por los usuarios del Parque de Ocio y Servicios*

***3. Relevancia ambiental:** Determina el grado de sensibilización ambiental con respecto a la gestión en origen de los residuos urbanos objeto de reciclaje.*

***4.- Periodicidad de actuación**: Anual*

5.- Metodología de cálculo:

Tasa de reciclaje = Kilos reciclados / Kilos total

6.- Unidad de medida:

Tasa de reciclaje: Kilos

***7.- Ámbito de aplicación**: Superficie donde se desarrollan las actividades de ocio y servicios.*

***8.1- Descripción de variables** **8.2.- Número de variables:** 2*

Denominación: Kilos reciclados

Unidades: Kilos

Fuente: Puntos de recogida selectiva dentro del Parque y de segregación en origen del Parque de Ocio y Servicios

Denominación: Kilos de basura generados

Unidades: Kilos

Fuente: Compañía de recogida de basura municipal

Consumo energético por tipo de fuente

***1. Denominación:** Consumo de energía*

***2. Definición**: Consumo de energía por tipo de fuente*

***3. Relevancia ambiental:** El consumo de energía procede de los combustibles fósiles es responsable de grandes presiones ambientales (calentamiento global, acidificación,*

oxidación fotoquímica, etc.), por lo que el seguimiento de este consumo es un aspecto fundamental para la planificación de las estrategias energéticas.

***4.- Periodicidad de actuación**: Anual*

5.- Metodología de cálculo:

- Consumo comercial y de ocio de electricidad por fuentes no renovables = Consumo de electricidad / Superficie total de m^2 del parque de ocio-servicios

- Consumo comercial y de ocio de electricidad por fuentes renovables = Consumo de electricidad / Superficie total de m^2 del parque de ocio-servicios

- Consumo comercial y de ocio de electricidad por fuentes no renovables / Consumo en áreas de servicio y de ocio de electricidad por fuentes renovables

***6.- Unidad de medida:** kW/h*

***7.- Ámbito de aplicación**: Superficie donde se desarrollan las actividades de ocio y servicios.*

***8.1- Descripción de variables** **8.2.- Número de variables:** 3*

Denominación: Consumo comercial y de ocio de electricidad por fuentes no renovables
Unidades: kW/h
Fuente: Compañías suministradora de energía (UNELCO)
Denominación: Superficie del Parque de Ocio-Servicios
Unidades: metros cuadrados
Fuente: Datos técnicos de las instalaciones del Parque de Ocio y Servicios
Denominación: Consumo comercial y de ocio de electricidad por fuentes renovables
Unidades: kW/h
Fuente: Centro de coordinación y mantenimiento de todas las infraestructuras de ocio-servicios

<u>Generación de Ruido Ambiental en el centro de Ocio-Comercial</u>

***1. Denominación:** Generación de ruido ambiental*

***2. Definición**: Niveles sonoros máximos transmitidos al exterior en dB(A). Ninguna fuente sonora podrá transmitir al medio ambiente exterior, ruidos que sobrepasen los siguientes niveles:*

Zona de recepción Nivel sonoro transmitido al exterior máximo en dB(A).

De 08,00 a 22,30 horas: 60.
De 22,30 a 08,00 horas: 45.
(Todas excepto industrial).

***3. Relevancia ambiental:** La lucha contra el ruido tiene su fundamento en el derecho a disfrutar de una calidad de vida digna y de un medio ambiente saludable, tal como ampara*

la Constitución Española.

***4.- Periodicidad de actuación**: Sin periodicidad establecida*

5.- Metodología de cálculo:

*Mediciones mediante sonómetro en los puntos catalogados como sensibles de la presión sonora para los diferentes periodos del día establecidos por ley Lday $^{7-19}$, Levening $^{19-23}$ y Lnight $^{23-7}$, para posteriormente calcular el índice armonizado del ruido **Lden (day, evening and night):** $^{7-19,\ 19-23,\ 23-7}$, lo que, nos permitirá conocer los valores actuales de presión sonora en los ámbitos anexos y en el centro de ocio-comercial.*

Para el cálculo del índice armonizado Lden se utiliza la siguiente fórmula:

$$Lden = 10log\ (12*10^{Lday/10}+4*10^{Levening+5/10}+8*10^{Lnight+10/10}/24)$$

***6.- Unidad de medida:** Lden (índice de medida de ruido día-tarde-noche)*

***7.- Ámbito de aplicación**: Superficie donde se desarrollan las actividades de ocio y comerciales y ámbitos anexos si fuera necesario.*

***8.1- Descripción de variables** **8.2.- Número de variables:** 1*

Denominación: Zonas de emisión y de inmisión de presión sonora

Unidades: Lden (índice de medida de ruido día-tarde-noche)

Fuente: dB(A)

Denominación: OCA (Organismo de Control Autorizado)

<u>Emisiones a la atmósfera procedentes del sector de Ocio-Servicios</u>

***1. Denominación:** Emisiones a la atmósfera procedentes del sector de Ocio-Servicios*

***2. Definición**: El indicador mide la emisiones anuales de CO2, NOx, SO2, y COVNM, procedentes del sector de Ocio-Servicios. Los datos se presentan como cantidad de contaminante emitida anualmente a la atmósfera.*

***3. Relevancia ambiental**: El sector comercial y de ocio incluye un número de actividades y procesos con influencia en el equilibrio de la atmósfera, contribuyendo a algunos problemas de la misma: efecto invernadero, acidificación del medio y agotamiento de la capa de ozono.*

***4.- Periodicidad de actuación**: Anual*

***5.- Metodología de cálculo:** Mediciones de emisión de estos contaminantes en los sectores de servicios (principalmente en las zonas de tráfico de vehículos y estacionamientos) y mediciones de inmisión de contaminantes en las zonas de ocio y sectores urbanos anexos a las infraestructuras comerciales.*

***6.- Unidad de medida**: Emisiones de CO2 en kilo-toneladas y el resto de contaminantes en toneladas*

***7.- Ámbito de aplicación**: Superficie donde se desarrollan las actividades de ocio y servicios y ámbitos urbanos residenciales anexos.*

8.1- Descripción de variables ***8.2.- Número de variables:** 4*

Denominación: Emisiones de CO2
Unidades: kilo-toneladas
Fuente: OCA (Organismo de Control Autorizado)
Denominación: Emisiones de SO2 , COVNM (Compuestos Orgánicos Volátiles No Metánicos), y NOX
Unidades: toneladas

3.- CONCLUSIÓN FINAL.

Como **CONCLUSIÓN FINAL** del INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo**,** con ámbito de desarrollo en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, en la isla de Tenerife, después de haber estudiado exhaustivamente las acciones correspondientes que podrían afectar a los factores ambientales (características físicas, biológicas y socioeconómicas) y culturales, haberlos evaluado, encontrado medidas protectoras, correctoras y compensatorias para cada uno de los impactos detectados, justificada la solución propuesta frente a otras alternativas descartadas por ser técnica y medioambientalmente no idóneas, y propuesto un programa de seguimiento y control ambiental, se concluye que el desarrollo de esta Modificación es **compatible en cuanto a las características naturales y socioeconómicas del medio al que afecta,** considerándose, por tanto, para el conjunto que el **Impacto Ambiental** previsto resultará **POCO SIGNIFICATIVO**.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de septiembre de 2011

Fdo.- Rosendo Jesús López López
DNI:52.820.316B
Biólogo Colegiado Nº7755-L
Director Técnico

ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B

Firmado digitalmente por ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703006482, cn=ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B
Fecha: 2013.12.05 15:08:57 Z

PLANOS

VEGETACIÓN DEL PALMETUM

LISTADO DE ESPECIES QUE SE DESARROLLAN EN EL PALMETUM (AÑO 2005)

El jardín botánico mantiene una colección de unas 300 especies de palmeras. 293 están en esta lista y existen unas treinta más a la espera de ser registradas o identificadas. Las especies en **negrita** se encuentran plantadas en el suelo, las otras están en macetas o en contendores. Además de las arecáceas se cultivan unas 1500 especies de otras familias. Las especies marcadas con ***** han florecido al menos una vez en la colección. Las que tienen un **!** proceden de semillas recolectadas en poblaciones naturales conocidas.

! * ***Acoelorraphe wrightii***
! ***Acrocomia quisqueyana***
! *Actinokentia divaricata*
* ***Adonidia merrillii***
? ***Aiphanes minima (A. erosa)***
* ***Allagoptera arenaria***
* ***Archontophoenix alexandrae***
* ***Archontophoenix cunninghamiana***
Archontophoenix myolensis (cf.)
* ***Archontophoenix purpurea***
Archontophoenix tuckeri
* ***Areca catechu***
* ***Areca macrocalyx***
* ***Areca triandra***
Arenga australasica
* ***Arenga caudata***
* ***Arenga engleri***
? *Arenga hookeriana*
Arenga micrantha
Arenga pinnata
Arenga porphyrocarpa
Arenga tremula
Arenga undulatifolia
Arenga westerhoutii
Astrocaryum alatum
Astrocaryum standleyanum
Attalea cohune
Attalea phalerata (cf.)
? ***Bactris gasipaes***
* ***Bactris major var. infesta***
Balaka seemanii
Beccariophoenix madagascariensis forma con Ventanas
Beccariophoenix madagascariensis forma del Sur

* ***Bentinckia nicobarica***
* ***Bismarckia nobilis***
Borassus aethiopum
Borassus flabellifer (cf. B. aethiopum?)
* ***Brahea aculeata***
! ***Brahea armata***
Brahea armata (B.clara)
* ***Brahea brandegeei***
Brahea edulis
! *Brahea sarukhanii*
! ***Burretiokentia hapala (cf.) M.Dumas***
! *Burretiokentia sp. Valleé de Palmiers, N.Caledonia*
* ***Butia capitata***
* ***Butia yatay***
Calamus erectus
! *Calamus sp. ex Montgomery*
Calyptrocalyx albertisianus
Calyptrocalyx hollrungii
Calyptrocalyx sp.Lyon
* ***Carpentaria acuminata***
* ***Caryota cumingii***
Caryota gigas
Caryota 'himalayana' n.n.
Caryota mitis
Caryota mitis fma. variegata
Caryota no
Caryota rumphiana
Caryota urens
Caryota zebrina
Ceroxylon sp. alpinum ó ventricosum ó ceriferum
Chamaedorea alternans
Chamaedorea brachypoda
* ***Chamaedorea cataractarum***
* ***Chamaedorea ernesti-augusti***
Chamaedorea geonomiformis
* *Chamaedorea glaucifolia*
Chamaedorea klotschiana
* ***Chamaedorea metallica***
Chamaedorea microspadix
* ***Chamaedorea nationsiana***
* ***Chamaedorea oblongata Confirm identif - tepejilote?***
Chamaedorea pinnatifrons
* *Chamaedorea plumosa*
Chamaedorea pochutlensis
* ***Chamaedorea tepejilote***
! * ***Chamaerops humilis***
! * ***Chamaerops humilis var. cerifera***
Chamberyonia macrocarpa f. capitel sandía
Chambeyronia macrocarpa f. folíolos anchos

	*	*Chambeyronia macrocarpa f. local de Ba, Nueva Caledonia*
		Chambeyronia macrocarpa hookeri
!	*	*Chamedorea seifrizii f. folíolos estrechos*
!		*Chuniophoenix nana*
		Clinostigma samoense
!		*Coccothrinax alexandri ssp.alexandri*
!		*Coccothrinax argentata*
!		***Coccothrinax argentea***
	*	***Coccothrinax barbadensis***
!		***Coccothrinax borhidiana***
!		*Coccothrinax clarensis ssp. clarensis (cf.)*
	*	***Coccothrinax crinita***
		Coccothrinax crinita 'brevicrinis'
!		*Coccothrinax ekmanii*
!		*Coccothrinax elegans*
!		*Coccothrinax fagildei*
!		*Coccothrinax fragrans (cf.)*
!		*Coccothrinax garciana (cf.)*
!		*Coccothrinax gracilis*
!		*Coccothrinax gundlachii*
!		*Coccothrinax litoralis*
!		*Coccothrinax macroglossa*
!		*Coccothrinax miraguama (cf.)*
!		*Coccothrinax miraguama ssp. arenicola*
!		*Coccothrinax miraguama ssp. havanensis*
!		*Coccothrinax miraguama ssp. miraguama*
!		*Coccothrinax moaensis*
!		*Coccothrinax montana*
!		*Coccothrinax orientalis*
!		*Coccothrinax pauciramosa*
!		***Coccothrinax proctori***
		Coccothrinax readii
!		***Coccothrinax salvatoris***
!		*Coccothrinax saxicola*
!		***Coccothrinax scoparia***
!		***Coccothrinax sp. azulada Camagüey CMR313-314***
!		*Coccothrinax sp. DH N 4*
!		*Coccothrinax sp. Pilón N 1*
!		*Coccothrinax sp. Pilón N 2*
!		*Coccothrinax sp. Pilón N 3*
!		*Coccothrinax sp. Santa Isabel CMR731*
!		*Coccothrinax spissa*
	*	***Cocos nucifera***
!	*	***Copernicia alba***
	?	***Copernicia alba***
		Copernicia baileyana
	*	***Copernicia berteroana***
!		***Copernicia cf. macroglossa (cf.)***
		Copernicia cowelli (cf.)

! ***Copernicia ekmanii***
Copernicia fallaense
Copernicia glabrescens
Copernicia glabrescens ssp. havanensis
* ***Copernicia hospita***
! *Copernicia rigida forma Centro Cuba*
! ***Copernicia rigida forma de Oriente Cuba***
Corypha umbraculifera
Corypha utan
! *Cryosophila stauracantha*
Cryosophila warscewiczii - cf. C.williamsi
Cryosophila williamsi - cf. C. warscewiczii
Cyphophoenix elegans
Daemonorops cf. angustifolia ó jenkinsiana
! *Daemonorops melanochaetes*
! * ***Desmoncus ortacanthos***
? *Desmoncus ortacanthos (schippii)*
* ***Dictyosperma album v.rubrum***
Dypsis albofarinosa
Dypsis ambositrae
Dypsis baroni
* ***Dypsis cabadae***
* ***Dypsis decaryi***
Dypsis decipiens
Dypsis lastelliana
* ***Dypsis leptocheilos***
* ***Dypsis lutescens***
* *Dypsis madagascariensis*
* ***Elaeis guineensis***
Euterpe oleracea
Euterpe sp. común octógono
Gastrococos crispa
Gaussia attenuata
Gaussia maya
! ***Gaussia princeps***
! *Gaussia spirituana (cf.)*
Geonoma sp. multicaule L-890567
Gronophyllum pinangoides ex Lyon Arb.
Heterospathe elata
* ***Howea belmoreana***
* ***Howea forsteriana***
Hydriastele microspadix
! * ***Hyophorbe indica***
* ***Hyophorbe lagenicaulis***
* ***Hyophorbe verschaffeltii***
Hyphaene coriacea
Hyphaene petersiana
* ***Jubaeopsis caffra***
Kentiopsis oliviformis

* ***Latania loddigesii***
* ***Latania verschaffeltii***
Licuala grandis
Licuala ramsayi
* ***Licuala spinosa***
Livistona alfredi (cf.)
Livistona australis
Livistona australis Eungella (cf.)
* ***Livistona chinensis***
* ***Livistona decipiens***
Livistona fulva
Livistona mariae
Livistona mariae occidentalis
Livistona nitida
Livistona rotundifolia
Livistona saribus
* ***Lytocaryum weddelianum***
Nannorhops ritchiana f.con cera plateada
* *Normambya normambyi*
! *Oncosperma tigillarium*
Parajubaea cocoides
! *Parajubaea torallyi var. torallyi*
! ***Pelagodoxa henryana***
* ***Phoenix canariensis***
Phoenix cf. teophrastii
* *Phoenix pusilla*
Phoenix reclinata
* ***Phoenix roebelenii***
* *Phoenix roebelinii - forma multicaule*
Phoenix rupicola
Phoenix sylvestris
Phytelephas macrocarpa
Phytelephas sp.
Pinanga coronata (P. kuhlii)
Pinanga insignis loheriana ex Lyon Arb.
Pinanga javanica ex Lyon Arb.
Polyandrococos caudescens
! *Pritchardia affinis*
* ***Pritchardia cf. affinis ó lowreyana***
Pritchardia martii ' kahakuensis ' ex Lyon Arb. L-71398
Pritchardia minor
! ***Pritchardia munroi***
Pritchardia pacifica
! *Pritchardia remota*
Pritchardia schattaueri
Pritchardia thurstonii
! *Pseudophoenix ekmanii*
* *Pseudophoenix sargentii*
! *Pseudophoenix vinifera*

Ptychococcus lepidotus
* ***Ptychosperma elegans***
Ptychosperma hosinoi
* ***Ptychosperma lineare (cf.)***
* ***Ptychosperma macarthurii***
* ***Ptychosperma microcarpum***
Ptychosperma schefferi
* ***Pytchosperma cf. salomonense***
Raphia australis
Ravenea glauca
* ***Ravenea rivularis***
Reinhardtia gracilis var.gracilior
! *Reinhardtia simplex*
Rhapidophyllum hystrix
* ***Rhapis multifida***
Rhopalostylis sapida
Roystonea borinqueana
! ***Roystonea lenis (cf.)***
! ***Roystonea maisiana (cf.)***
! *Roystonea oleracea*
* ***Roystonea regia***
! *Sabal causiarum*
Sabal mauritiiformis
! *Sabal mexicana*
Sabal minor
! * ***Sabal palmetto***
Sabal yapa
* ***Schippia concolor***
! ***Serenoa repens***
Syagrus amara
! * ***Syagrus bothryophora***
Syagrus coronata
Syagrus inajai
Syagrus microphylla
Syagrus oleracea
! * ***Syagrus orinocensis (S.stenopetala)***
Syagrus picrophylla
* ***Syagrus romanzoffiana***
Syagrus sancona
* ***Syagrus schizophylla***
! ***Syagrus vermicularis***
! ***Thrinax compacta***
! ***Thrinax ekmaniana***
Thrinax excelsa
! ***Thrinax morrisii***
Thrinax parviflora
! * ***Thrinax radiata***
! *Thrinax rivularis v. savannarum*
! *Trachycarpus cf. takil*

* ***Trachycarpus fortunei***
Trachycarpus latisectus
! *Trachycarpus martianus*
Trachycarpus wagnerianus
* ***Trithrinax acanthocoma***
* ***Trithrinax campestris***
Trithrinax schizophylla
* ***Veitchia arecina***
Veitchia filifera ex Lyon Arb.
* ***Veitchia joannis***
Veitchia winin
Verschaffeltia splendida
Wallichia disticha
* ***Washingtonia robusta***
* ***Woydetia bifurcata***
Zombia antillarum

FUENTE: http://personal.telefonica.terra.es/web/tenerifepalms/ListapalmetumOct04.htm

FICHAS DE BIENES PATRIMONIALES

AE-4: FRANJA COSTA SUR

AOU: 4.2 PARQUE MARÍTIMO

ELEMENTO CATALOGADO: CASTILLO DE SAN JUAN

FICHA Nº 734

CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN:

Por la condición de BIC de este inmueble serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

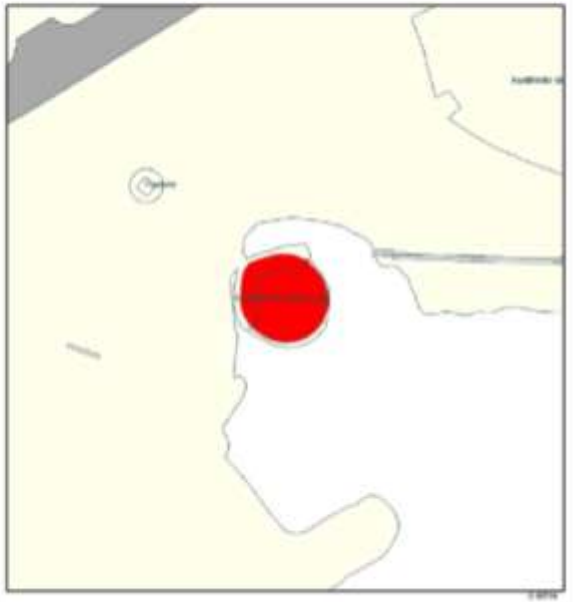
GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

RÉGIMEN JURÍDICO COMPLEMENTARIO: Monumento BIC y Entorno de Monumento BIC 19

DIRECCIÓN: Castillo de San Juan, S/N.

REFERENCIA CATASTRAL:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Público
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife



FICHA 734 / 2

CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIES ACTUALES APROXIMADAS:

PARCELA:	828,80 m²
OCUPADA:	587,89 m²
CONSTRUÍDA:	587,89 m²

ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Bueno

USO ACTUAL:
Cultural

CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN Y COMPOSICIÓN:

Edificación de planta circular con explanada superior al descubierto, parapetos con troneras hacia el frente marítimo y un muro de mampostería con estacada de madera, un foso y un puente levadizo hacia tierra. Interiormente el esquema se alinea sobre un eje a través del cual se suceden dicho puente, la entrada, de la cual se deriva una escalera que dirige a la explanada, dos habitaciones abovedadas a ambos lados y una tercera habitación como remate. Desde la explanada se llega a dos garitas cubiertas.

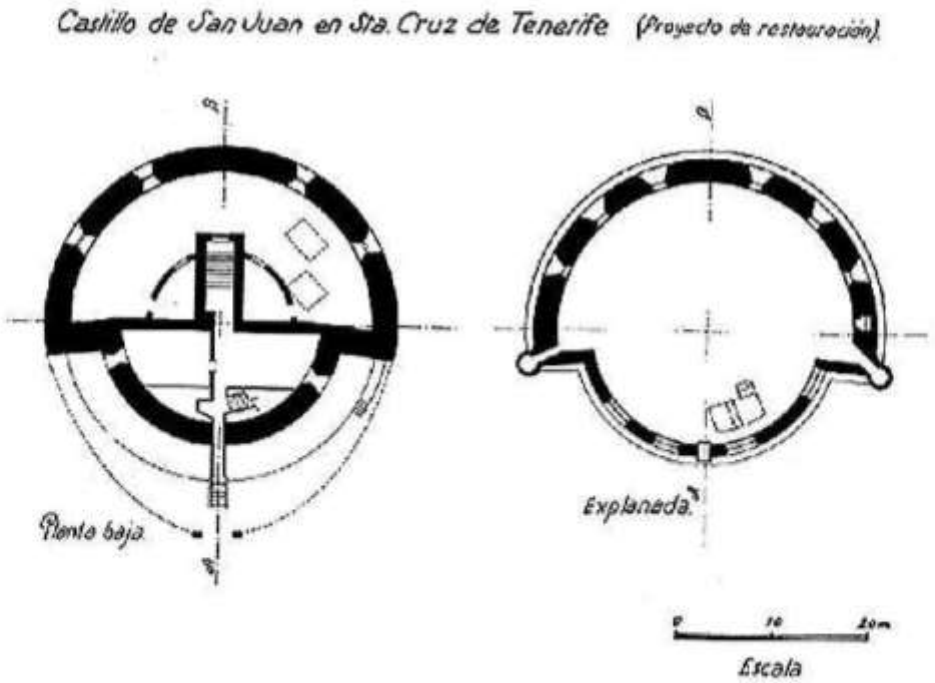
FOTOGRAFÍA AÉREA

REFERENCIA HISTÓRICA

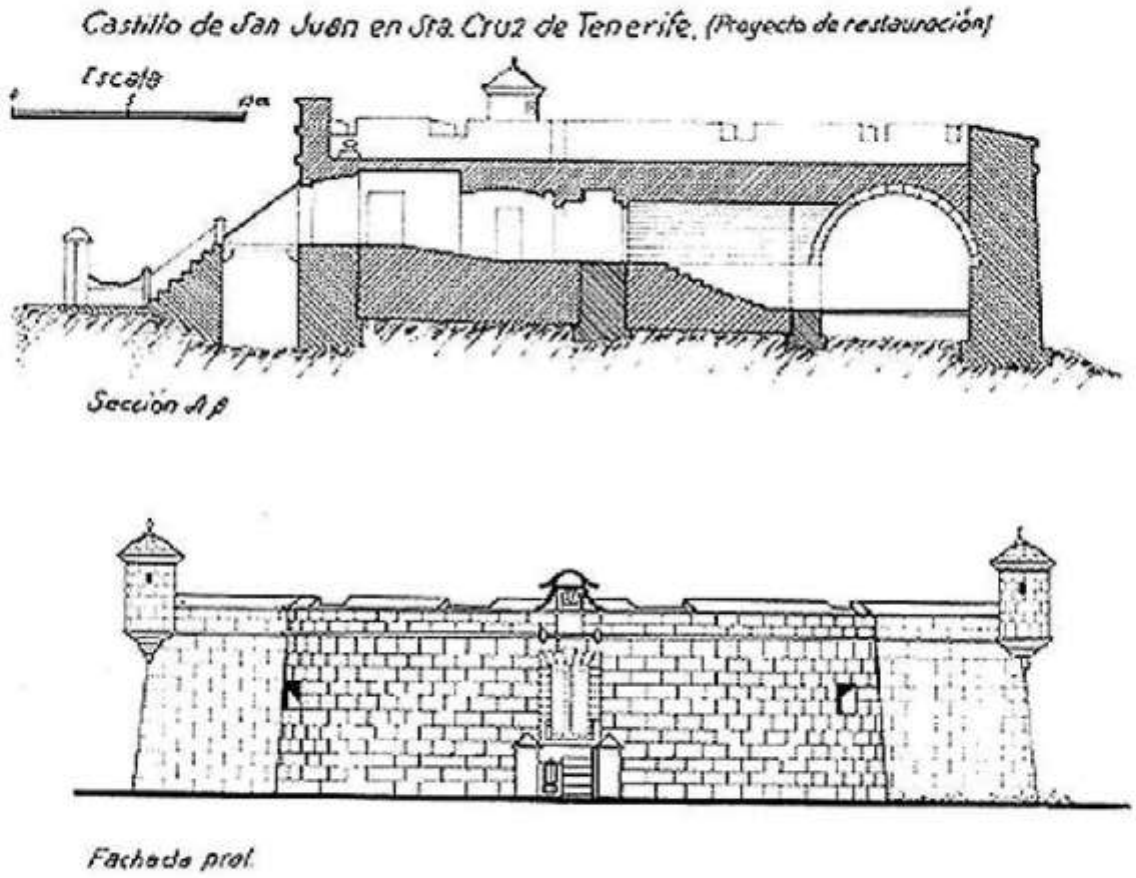
Puede considerarse como la segunda fortificación en antigüedad, después del castillo de San Cristóbal. Su construcción se había acordado desde 1619, justificada por la distancia existente entre la caleta de Negros y el castillo mayor. Se trataba simplemente de levantar un cubo porque había prisa en terminarlo. Sus fondos serían aportados por el Cabildo y los vecinos, contando también con que el Rey concedería alguna ayuda. Las obras se llevaron a cabo durante el mandato de Luis Fernández de Córdoba (1638-1644), contando con la colaboración de Juan de Urbina, capitán y corregidor de la isla. El castillo se remató en 1644 , momento en el que consta que se tomó posesión de él. En el siglo XVIII la fortaleza comenzó a arruinarse en la zona castigada por el mar, restaurándose entre 1765 y 1766. La configuración del edificio no varió notablemente: se suprimió la punta de diamante ubicada en la fachada al mar, que había sido el origen de la ruina y se construyó una portada nueva de cantería.

ORDENACIÓN DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NO VINCULANTE



401. Castillo de San Juan Bautista, Santa Cruz de Tenerife. (Proyecto de restauración), 1949.



402. Castillo de San Juan Bautista. Santa Cruz de Tenerife (proyecto de restauración), 1949.

DOCUMENTACIÓN DE ARCHIVO

FICHERO DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

AE-4: FRANJA COSTA SUR

AOU: 4.4 CABO LLANOS

ELEMENTO CATALOGADO:
CASA DE LA PÓLVORA

FICHA Nº
735

CONDICIONES DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN:

GRADO DE PROTECCIÓN: **INTEGRAL**

DIRECCIÓN: Casa de la Pólvora, S/N;

Las determinaciones que regulan las condiciones de protección y de intervenciones permitidas del elemento catalogado correspondiente a esta ficha, derivan del articulado de las Normas del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y son las siguientes:

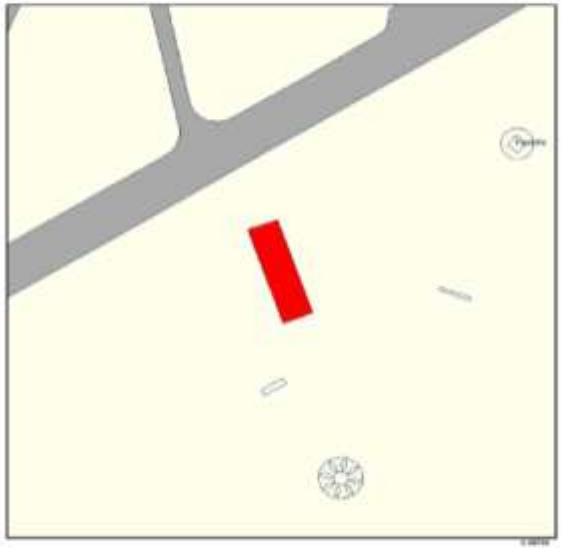
1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN:
Artículo 16.1 "Condiciones de protección del grado Integral"

2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:
Artículo 24. "Condiciones de intervención en el grado de protección Integral"

RÉGIMEN JURÍDICO COMPLEMENTARIO:

REFERENCIA CATASTRAL:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Público
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife



FICHA 735 / 2

CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIES ACTUALES APROXIMADAS:

PARCELA:	3.175,90 m²
OCUPADA:	447,14 m²
CONSTRUÍDA:	447,14 m²

ESTADO DE CONSERVACIÓN:
Regular

USO ACTUAL:
Cultural.

CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN Y COMPOSICIÓN:

Edificación de una sola crujía, cubierta por una bóveda de cañón corrido de sección sinusoidal. Cuenta con paramentos sin más aberturas que pequeños respiraderos y ventanas en las cabeceras. El acceso se configura por medio de una gran puerta doble en la fachada oeste, que es la opuesta al mar. Los arcos de las bóvedas son de sillería y el del lado exterior de los paramentos están reforzados con estribos o contrafuertes para aguantar los gruesos muros. Elementos de interés: Cubierta de hormigón, contrafuertes.

FOTOGRAFÍA AÉREA

REFERENCIA HISTÓRICA

Construcción militar proyectada por Francisco de la Pierre destinada al almacenamiento de pólvora de los fuertes y baterías de la ciudad, situada, por mediadas de seguridad, a las afueras de ella por el sur, en lo que se denominaba campo de Las Cruces o del Calvario. Esta construcción se comenzó a edificar en 1756 bajo los planos del ingeniero militar Francisco Gozar, finalizándose en 1758.

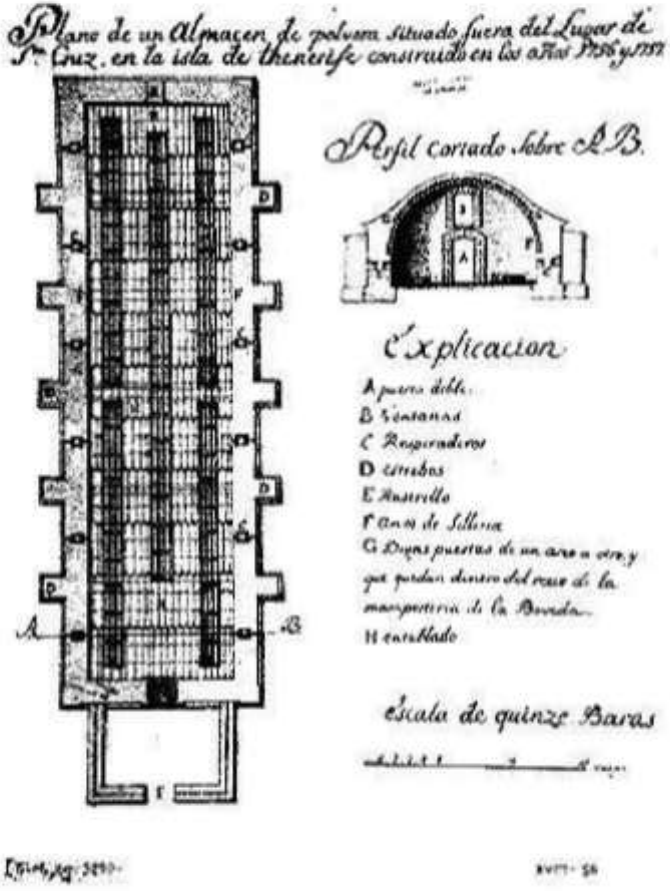
En tiempos del comandante general Joaquín José Ibáñez Cuevas (1779-1784), se levantó un espaldón que circundaba todo el almacén, para cubrirlo de las vistas del mar.

A pesar de que desde bastante poco después de su realización la edificación estuvo en entredicho al estar muy cercana a la línea de costa, la casa de la Pólvora mantuvo su función durante bastante tiempo.

Con el paso de los años, la ubicación de este antiguo almacén de munición ha quedado en un recorrido urbano donde se entremezcla lo histórico (ermita de la Regla, castillo de San Juan), con edificaciones de nuevo cuño (Parque Marítimo y auditorio).

RUMEU DE ARMAS, A.: Canarias y el Atlántico. Piratería y ataques navales, Madrid, 1947, t. III, 10 part., 486 ; TARQUIS RODRÍGUEZ, P.: Diccionario de arquitectos, alarifes y canteros que han trabajado en las Islas Canarias, Madrid-Las Palmas, 1965-1966, pág. 496.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA VINCULANTE



DOCUMENTACIÓN DE ARCHIVO

LEYENDA:

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B

Firmado digitalmente por ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703006482, cn=ENTIDAD EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL - CIF B76526177 - NOMBRE LOPEZ LOPEZ ROSENDO JESUS - NIF 52820316B
Fecha: 2013.12.05 15:10:13 Z

- A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
- A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
- B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
- C - PLAZA Y APARCAMIENTO
- D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
- E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
- F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
- G - EMBARCADERO
- H - PARQUE - PALMETUM
- I - ACCESOS
- J - PASEO LITORAL
- K - PLAYA
- L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

SITUACIÓN

ESCALA: Varias
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 1

LEYENDA:

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
C - PLAZA Y APARCAMIENTO
D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - EMBARCADERO
H - PARQUE - PALMETUM
I - ACCESOS
J - PASEO LITORAL
K - PLAYA
L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

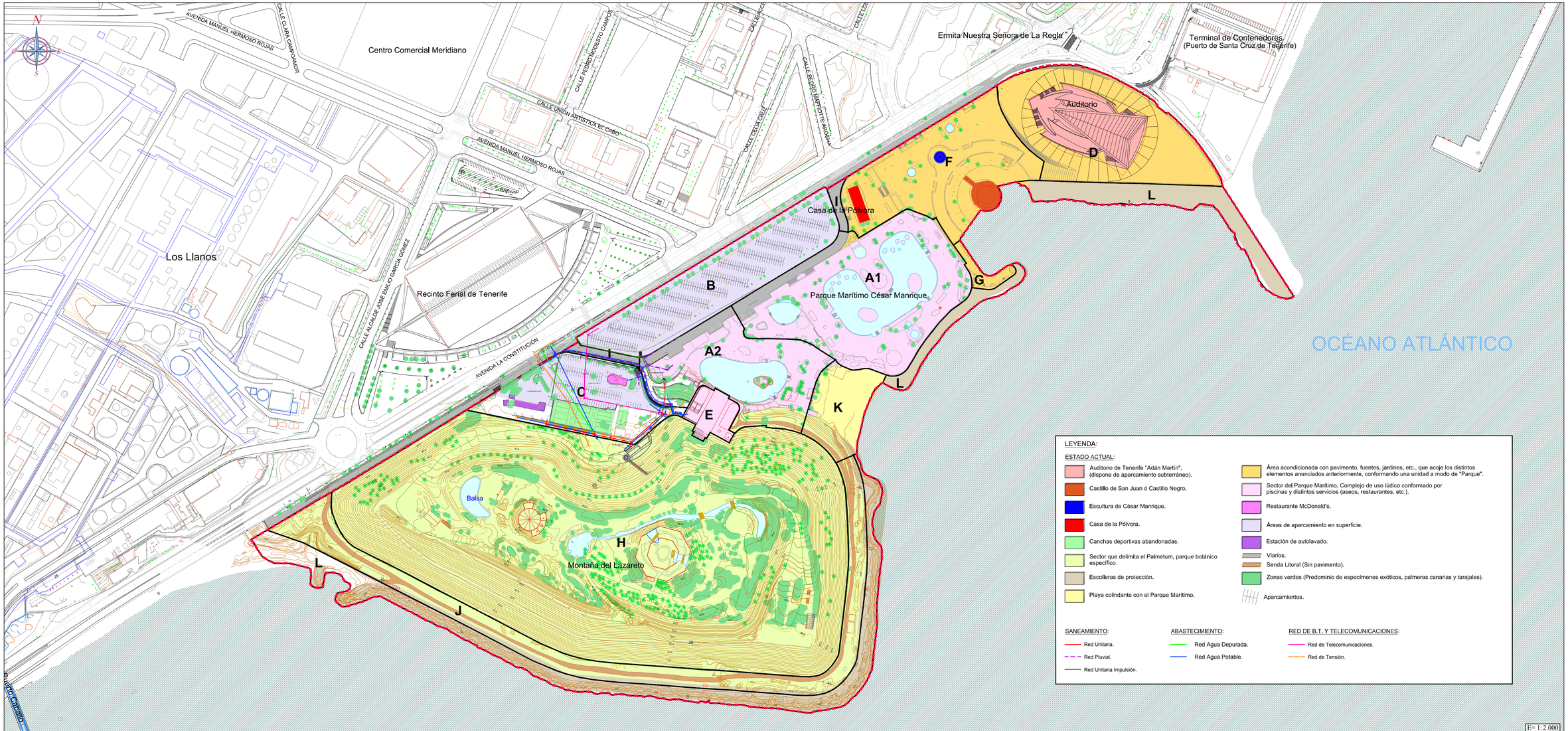
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

FOTOGRAFÍA AÉREA

ESCALA: 1:3.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 2



E= 1:2.000

LEYENDA:

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
C - PLAZA Y APARCAMIENTO
D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - EMBARCADERO
H - PARQUE - PALMETUM
I - ACCESOS
J - PASEO LITORAL
K - PLAYA
L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1:2.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 3

E= 1:3.000

LEYENDA:

PERCEPCIÓN VISUAL:
- Puntos con alto potencial de vistas.
- Puntos con medio potencial de vistas.
- Líneas de visión.

INSIDENCIA VISUAL:
- Alta.
- Media.
- Baja.

CALIDAD PAISAJÍSTICA:
- Paisaje antrópico de muy alta calidad.
- Paisaje antrópico de media-alta calidad.
- Paisaje antrópico de baja calidad.

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA:
- Alta.
- Media.
- Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
C - PLAZA Y APARCAMIENTO
D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - EMBARCADERO
H - PARQUE - PALMETUM
I - ACCESOS
J - PASEO LITORAL
K - PLAYA
L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

PAISAJE

ESCALA: 1:3.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 4

E= 1:3.000

LEYENDA:

SENSIBILIDAD AMBIENTAL:

- Alta Sensibilidad.
- Media Sensibilidad.
- Baja Sensibilidad.

CAPACIDAD DE ACOGIDA para la actuación prevista. ALTA

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

- A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
- A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
- B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
- C - PLAZA Y APARCAMIENTO
- D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
- E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
- F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
- G - EMBARCADERO
- H - PARQUE - PALMETUM
- I - ACCESOS
- J - PASEO LITORAL
- K - PLAYA
- L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO
SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

ESCALA: 1:3.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 5

E:= 1:3.000

RESUMEN ZONAS VIGENTES Y MODIFICADAS PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

ZONAS VIGENTES

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION M2 S	EDIFCAB. M2C/M2S	SUPERFICIE M2 C
A	PISCINAS Y SOLARIUMS	34.226.00	11.9725	300.0000	0.0900	3.000.00
B	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	16.683.00	5.8358	5.005.00	0.6000	10.010.00
C	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	12.958.00	4.5328	5.183.00	0.4000	5.183.00
D	PARQUE ACUATICO	15.648.00	5.4738	3.129.00	0.3000	4.694.00
E	RESTAURANTE	2.191.00	0.7664	2.191.00	1.0000	2.191.00
F	PLAZA	23.769.00	8.3145	1.800.00	0.0800	1.800.00
G	ADM. Y SERVICIOS PARQUE	1.450.00	0.5072	300.0000	0.4100	600.0000
H	PARQUE PALMETUM	105.328.00	36.8443	800.0000	0.0100	800.0000
I	BALIZA	1.257.00	0.4397	225.0000	0.1800	225.0000
J	PEATONAL	30.549.00	10.6862			
K	ESCOLLERA	36.196.00	12.6616			
L	PLAYA	5.618.00	1.9652			
		285.873.00	**100.0000**	**18.933.00**		**28.503.00**

ZONAS MODIFICADAS

ZONA	NOMBRE	SUPERFICIE M2 S	SUPERFICIE %	OCUPACION %	EDIFCAB. M2 C / M2 S	SUPERFICIE M2 C
A1	PISCINAS Y SOLARIUMS	26.346.00	9.50	11.00	0.11	2.800.00
A2	PISCINAS, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS	15.326.00	5.53	14.00	0.14	2.200.00
B	EQUIP. DEPORTIVO Y APARCAMIENTO	15.971.00	5.76	15.00 / 100.00	0.38	6.000.00
C	PLAZA Y APARCAMIENTO	12.354.00	4.46	28.00	0.28	3.500.00
D	AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO	20.497.00	7.39	33.00 EXISTENTE	0.37	7.500.00
E	BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA	2.360.00	0.85	100.00	1.02	2.400.00
F	PLAZA Y EDIFICIOS SINGULARES	18.122.00	6.54	11.00	0.11	2.000.00
G	EMBARCADERO	1.057.00	0.38	LA EXISTENTE	0.33	350.00
H	PARQUE - PALMETUM	115.292.00	41.59	LA EXISTENTE	0.02	2.000.00
I	ACCESOS	1.326.00	0.48			
J	PASEO LITORAL	18.696.00	6.74			PROVISIONAL
K	PLAYA	5.555.00	2.00			PROVISIONAL
L	ESCOLLERA	24.283.00	8.76			
		277.185.00	100.00			28.750.00

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS. (Sup.= 26.346 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido). Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, temporal y esporádicamente espectáculos relacionados con la natación).

A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS. (Sup.= 15.326 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de usos principales actuales (actividades recreativas, de ocio, culturales y de esparcimiento, incluidas las gimnásticas, deportivas salutíferas y asistenciales propias o complementarias de piscinas y solariums, incluso con música y sonido. Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración y pequeño comercio, mantenimiento técnico, oficinas y servicios asistenciales, presentaciones instructivas, culturales, artísticas y comerciales, exposiciones temporales y platós naturales, espectáculos, concierto y verbenas y celebraciones sujeto a régimen de horario).

B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO. (Sup.= 15.971 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones deportivas, lúdicas y recreativas de superficie, incluyendo las de edificación -con 5.510 m² de superficie máxima de ocupación y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de usos deportivos, lúdicos y recreativos admitidos, y acogida eventual de actividades complementarias de las del Recinto Ferial y de la Ermita de Regla. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galería.

C - PLAZA Y APARCAMIENTO. (Sup.= 12.354 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Ejecución de aparcamiento subterráneo y acondicionamiento de instalaciones de superficie, incluyendo las de edificación -con 3.000 m² de superficie máxima de ocupación y altura máxima de 1 planta (4 m) sobre rasante-	Sobre rasante: desarrollo de uso como lugar de reunión y acceso principal a restantes zonas del PE, y de los usos compatibles en centros de información e instalaciones de restauración, pequeño comercio, así como de los propios de espacios libres y áreas de juegos infantiles. Bajo rasante: aparcamiento y servicios del automóvil (capacidad mínima 1.500 plazas conjuntamente con la zona C), siendo compatibles los usos propios de maquinaria y equipos adscritos a la explotación del Parque Marítimo (tratamiento sanitario y mantenimiento de piscinas y dotaciones), así como almacenes y galerías.

D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO. (Sup.= 20.497 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de usos existentes: Auditorio, plaza y aparcamiento subterráneo. Mantenimiento de usos complementarios de la explotación del Auditorio: (restauración en interior) y de espectáculos en la plaza situada en la trasera del Auditorio.

E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA. (Sup.= 2.360 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de usos principales actuales en edificación existente: restauración y discoteca. Mantenimiento de usos compatibles actuales: reuniones y producción audiovisual).

F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES. (Sup.= 18.122 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración, rehabilitación y acondicionamiento en el Castillo de San Juan y en la Casa de la Pólvora bajo supervisión del Cabildo Insular de Tenerife.	Mantenimiento de uso principal actual : plaza y edificaciones singulares. Mantenimiento de usos compatibles actuales (restauración en edificación existente) y uso cultural y de ocio en edificaciones singulares existentes (previa autorización del Cabildo Insular de Tenerife).

G - EMBARCADERO. (Sup.= 1.057 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de restauración en el embarcadero respetando su fisonomía actual.	Mantenimiento de uso principal actual: ocio relacionado con el mar. Admisión de usos compatibles en edificación existente: explotación del embarcadero para el ocio relacionado con el mar, restauración, equipamiento deportivo relacionado con el mar, espectáculos relacionados con el mar.

H - PARQUE - PALMETUM. (Sup.= 115.292 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de uso característico actualmente admitido: parque botánico, actividades científicas, de estudio, de enseñanza, culturales y de esparcimiento. Desarrollo de usos compatibles: museo, restauración, pequeño comercio, exposiciones, ferias de interés cultural o educativo, paseo, juegos, actividades deportivas, etc.

I - ACCESOS. (Sup.= 1.326 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de uso característico actualmente admitido: acceso peatonal y rorado.

J - PASEO LITORAL. (Sup.= 18.696 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
Trabajos de acondicionamiento (pavimentación) de la senda peatonal existente.	Mantenimiento de uso principal actual: paseo litoral. Admisión, con carácter esporádico y temporal, de instalaciones provisionales de terrazas, de equipamiento deportivo relacionado con la práctica de deportes acuáticos y de espectáculos (eventualmente).

K - PLAYA. (Sup.= 5.555 m²)

FASE DE OBRAS	FASE OPERATIVA
———	Mantenimiento de uso principal actual: deportivo y de esparcimiento. Admisión de usos de restauración con medios audiovisuales con carácter provisional (terrazas en épocas estivales semana santa, carnavales y navidades) sin que su ocupación pueda superar el 10% de la zona.

L - ESCOLLERA. (Sup.= 24.283 m²)

LEYENDA:

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactfe.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

ACCIONES

ESCALA: 1:3.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 6

E= 1:2.000

LEYENDA:

FASE PREOPERATIVA

Protección de especímenes vegetales de interés: trasplante sistemático de ejemplares de Phoenix canariensis presentes en el interior de los sectores B y C afectados por obras.

Protección de bienes patrimoniales: traslado de la escultura existente en el interior del sector B; obtención de autorización para las intervenciones para la restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los edificios singulares existentes, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora).

Recomendación para reducción del impacto paisajístico provisional por obras en los sectores B y C: establecimiento de un cerramiento provisional que actúe ocultando las alteraciones provisionales relacionadas con la ejecución de los trabajos, y que al tiempo contribuiría a reducir las afecciones de la calidad del aire, a contener las emisiones acústicas en el interior de estos recintos, etc., minimizando las afecciones temporales sobre las áreas de ocio cercanas.

Adopción de medidas que garanticen la no afección del servicio que presta la infraestructura de baja tensión, telecomunicaciones, agua potable, saneamiento-pluviales y agua depurada, etc., que atraviesa el sector C.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.

Ámbito de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo :

- Correcto tratamiento de residuos: contando con la colaboración de gestores autorizados, evitando almacenar o invadir con estas sustancias zonas externas al ámbito de la Modificación del Plan Especial, instalación de contenedores apropiados para la recogida selectiva, retirada de tierras a vertedero autorizado o entrega a obra que las demande, manejo y gestión de residuos peligrosos siguiendo las pautas establecidas por la normativa vigente.

- Correcto tratamiento de vertidos: adopción de medidas encaminadas a evitar que se produzcan vertidos accidentales de aceites y gasoil, (impermeabilización de superficie, en caso de realización de cambios de aceite o repostaje de combustible en el recinto de obras, prohibición de lavado de camiones en el lugar de obras, etc.), e inertización y retirada por gestor autorizado en caso de ocurrencia; dosificación conveniente del agua empleada para el riego de las superficies fuente de emisiones.

- En el caso de que se identifiquen vertidos de crudo en el subsuelo durante las excavaciones previstas en los sectores B y C como consecuencia de lixiviados originados en las instalaciones de la Refinería, se adoptarán, en coordinación con esta última, las medidas oportunas para su retirada.

- Corrección de emisiones de polvo: aplicación de riegos dosificados correctores en los sectores B y C, -sobre superficies de excavación, pistas por donde circula la maquinaria pesada y las zonas de acopio temporal de tierras, etc.-; carga de camiones tapada con toldo, etc.

- Corrección de emisiones gaseosas: mantenimiento de vehículos en perfecto estado de funcionamiento, etc.

- Reducción de emisiones acústicas: limitar la intensidad de los trabajos con elevada emisión acústica asociada y que se desarrollen en la proximidad de los bordes los sectores B y C cercanos a los sectores A-1 y A-2; establecimiento temporal de barreras móviles de aislamiento acústico a lo largo de dichos bordes en caso necesario; en general, evitar el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso a la zona y en la proximidad de los bordes de parcelas afectadas por obras, funcionamiento innecesario de los motores de los vehículos, cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos, adopción de medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de lo establecido en la Normativa Municipal en vigor en cuanto a niveles máximos de emisiones sonoras, etc.

- Control del tráfico de la obra: salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual, (por ejemplo, cada 10 minutos), limpieza de ruedas de camiones antes de su incorporación al viario exterior, etc.

- Se evitará una prolongación temporal excesiva de las obras previstas, tanto de cara a reducir las afecciones indirectas por emisiones de ruido, partículas, etc., como aquellas directas por pérdida temporal de uso (zonas de aparcamiento, de servicios al automóvil, etc.).

- Medidas de integración paisajística. acondicionamiento de zonas verdes en sectores B y C, con empleo de especies autóctonas o exóticas con incapacidad probada para dispersarse por sí mismos en las islas; adopción de medidas de integración paisajística de las nuevas edificaciones, adoptando una estética singular y un nivel de calidad acorde resto de edificios existentes en el ámbito del Plan Especial..

- Protección de la fauna: introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

- Reposición de daños a terceros en caso necesario.

- Acondicionamiento final del ámbito, en especial de las áreas que han sufrido obras de reordenación, remodelación y mejora.

Protección de bienes del patrimonio histórico: Las obras de la restauración, rehabilitación y acondicionamiento interior de los edificios singulares existentes en el sector F, (Castillo de San Juan y Casa de la Pólvora), deberán llevarse a cabo con la autorización expresa del Cabildo Insular de Tenerife y en conformidad con las disposiciones que al efecto tenga a bien indicar dicho organismo; se evitará que los trabajos intensos de remoción de tierras a desarrollar en el sector B colindante induzcan afecciones sobre dichos bienes patrimoniales; posibilidad de establecimiento de un vallado de protección, que evite invasiones con maquinaria, acopios, etc. que puedan afecta a los edificios singulares referidos.

Protección del suelo exterior al ámbito del Plan Especial, evitando la afección por vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de vehículos o personas, con especial atención al entorno marino de los sectores G y L.

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

Ámbito de la Modificación del Plan Especial Parque Marítimo :

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras: viarios, áreas peatonales, edificaciones, cerramientos, etc.

- Ruidos y vibraciones: se deberán mantener en los edificios y áreas potencialmente emisoras de ruidos los dispositivos de aislamiento acústico necesarios para garantizar una mínima incidencia por esta causa y unas condiciones ambientales óptimas tanto respecto a los diferentes usos internos del Plan Especial como a los usos presentes en su entorno. Con carácter general, y especial en momentos de eventos con emisiones acústicas importantes asociadas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales referentes a contaminación acústica.

- Correcta gestión de residuos y vertidos.

- Vegetación: Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, jardines y en general espacios libres.

- Se velará por el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito de la ordenación, impidiendo el abandono o la alteración de los usos proyectados.

LEYENDA:

Límite del Ámbito de Modificación del Plan Especial Parque Marítimo. (Sup.= 277.185 m²)

A1 - PISCINA Y SOLARIUMS
A2 - PISCINA, SOLARIUMS Y ESPECTÁCULOS
B - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y APARCAMIENTO
C - PLAZA Y APARCAMIENTO
D - AUDITORIO, PLAZA Y APARCAMIENTO
E - BAR, RESTAURANTE Y DISCOTECA
F - PLAZA Y EDIFICACIONES SINGULARES
G - EMBARCADERO
H - PARQUE - PALMETUM
I - ACCESOS
J - PASEO LITORAL
K - PLAYA
L - ESCOLLERA

PARQUE MARÍTIMO SANTA CRUZ, S.A.

evalúa soluciones ambientales
TELF: 922243763/928290918
Móvil: 649237756
rosendolopez@evaluaambientales.com
AUTOR: ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

T. A. U. C., S. L.
ARQUITECTOS:
RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
C/JUAN P.ALONSO RODRIGUEZ Nº43
SANTA CRUZ DE TENERIFE 38004
TELF: 24 19 96
tauc@coactte.org
FIRMA:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MODIFICACION PLAN ESPECIAL PARQUE MARITIMO

MUNICIPIO: S/C DE TENERIFE
PROPIETARIO: PARQUE MARITIMO SANTA CRUZ, S.A.

MEDIDAS CORRECTORAS

ESCALA: 1:2.000
FECHA: SEPTIEMBRE 2011

PLANO: 7