



DOCUMENTO

PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO"

MEMORIA Y NORMATIVA

MUNICIPIO

SANTA CRUZ DE TENERIFE

ARQUITECTO

JORGE CODERCH FIGUEROA

SANTA CRUZ TFE C/25 DE JULIO 46 TLFNO.24-64-43 FAX.27-25-33

PROMOTOR

GERENCIA DE URBANISMO DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

EN COLABORACION CON:



CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS



Aprobado inicialmente 25 ABR. 1994

Aprobado provisionalmente 17 FEB. 1995

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Redactor:

Jorge Coderch Figueroa. Arquitecto.

Colaborador:

Jesús Guijarro Cairós. Arquitecto Técnico.
 Elena Real Hardisson. Administrativo.



INDICE



I N D I C E :

MEMORIA DE INFORMACION.

- 1. SITUACION.
- 2. TOPOGRAFIA.
- 3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 3.1. Usos.
 - 3.2. Edificaciones.
 - 3.3. Infraestructuras.
- 4. CATASTRAL: PROPIEDAD DEL SUELO.
- 5. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: DETERMINACIONES.

MEMORIA DE ORDENACION.

- 1. ANTECEDENTES.
- 2. ZONIFICACION.

- A Piscinas y Solariums.
- B.C.D. Equipamiento complementario del Parque Marítimo.
- E. Restaurante de Las Cascadas.
- F. Plaza.
- G. Administración y Servicios.
- H. Parque-Palmetum.
- I. Baliza.
- J. Caminos.
- K. Escollera.
- L. Playa.



3. INFRAESTRUCTURAS.

ANEXO. CUADRO DE CARACTERISTICAS.

1. Ambito y Superficie del Plan Especial.
2. Cuadro general de datos por zonas
3. Ocupación.
4. Coefficiente de edificabilidad.
5. Aparcamientos.
6. Aprovechamiento Urbanístico.
 - 6.1. Aprovechamiento real.
 - 6.2. Aprovechamiento lucrativo.
 - 6.3. Aprovechamiento tipo.

PLAN DE ETAPAS.

1. Número de etapas.
2. Duración.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

NORMAS URBANISTICAS.

- 1.- Normas Urbanísticas.
- 2.- Ordenanzas particulares.



P L A N O S .

INFORMACION.

- I.1. Situación.
- I.2. Plan General.
- I.3. Topográfico.
- I.4. Infraestructuras.
- I.5. Catastral.

ORDENACION.

- O.1. Zonificación.
- O.2. Superficies y Cotas.
- O.3. Infraestructuras.
- O.4. Plan de Etapas.



MEMORIA DE INFORMACION



MEMORIA DE INFORMACION**1. SITUACION:**

Los terrenos objeto de ordenación se encuentran encuadrados en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, en su zona costera, al Sur de la Zona Portuaria.

Sus límites son:

Sur: Mar

Noreste: Zona Portuaria.

Noroeste: Vía de enlace Acceso Sur - Avenida Marítima.

La superficie delimitada por estos elementos es de 264.236 m²s.

2. TOPOGRAFIA:

Los terrenos están comprendidos entre las cotas 0 y 60. Esta última cota varía mucho entre las diferentes cartografías utilizadas, como consecuencia de los continuos movimientos de tierra que se han producido en la montaña del vertedero.

Salvo en la mencionada montaña el terreno es prácticamente llano, con muy ligera pendiente en la zona más cercana al Lazareto.

3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

3.1.- USOS:

Se pueden distinguir varias zonas. El área comprendida entre el camino de Regla y la futura Avenida Marítima estuvo dedicada al uso industrial. El promontorio, tal como ya se ha indicado, tiene su origen en haber sido hasta época muy reciente el vertedero de basuras de Santa Cruz de Tenerife. Entre el mar y el Camino de Regla pueden distinguirse unas parcelas en las cuales se ubicaba el antiguo lazareto; la perrera municipal, recientemente trasladada; así como una baliza de aproximación al Aeropuerto de Los Rodeos, la cual sigue en funcionamiento. Junto al mar y cerca del Castillo de San Juan se encuentran esbozadas unas piscinas que nunca fueron terminadas. El suelo original ha sido totalmente alterado, quedando solo un resto de la primitiva playa junto a la montaña.

Los únicos restos de vegetación son un ficus, en los terrenos de la antigua perrera municipal, y un grupo de palmeras en sus proximidades, las cuales albergan una gran cantidad de loros.

3.2.- EDIFICACIONES:

En la zona nos encontramos con dos edificaciones de gran interés, como son el Castillo de San Juan y la Casa de la Pólvara.

El resto de las edificaciones existentes se encuentran en estado ruinoso.



3.3. INFRAESTRUCTURAS:

3.3.1.- Viario

a) Exterior:

Actualmente se encuentran en ejecución la vía de Enlace Acceso Sur. Este Sistema General garantiza una perfecta conexión del área con el resto del territorio insular y municipal.

En estos momentos se encuentra en estudio la articulación de esta vía con el área L.S.8 en lo que hace referencia a accesos, giros, cruce de la vía, etc., cambios de sentido, tanto hacia Santa Cruz como hacia el Sur, aspecto éste fundamental para el acceso y salida desde el Parque Marítimo.

Se habrá de valorar el que la calzada de la vía no actúe como barrera, por lo cual habrán de estudiarse diferentes alternativas para la conexión peatonal entre ambos márgenes.

b) Interior:

La única vía claramente distinguible en este momento, es el antiguo Camino de Regla, con acabado de tierra en la mayor parte de su recorrido.

Se puede apreciar, así mismo que junto a la escollera y como remate del muro, se ha ejecutado un paseo peatonal por parte de la antigua Junta de Obras del Puerto.

3.3.2.- Abastecimiento de Aguas:

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

La red de riego en estos momentos se encuentra ejecutada a lo largo de la Avenida Marítima hasta el límite de la zona de actuación, frente a la zona portuaria.

3.3.3.- Alcantarillado:

Tal y como se puede apreciar en los planos, existen numerosas canalizaciones de final de recorrido por gravedad, y las correspondientes estaciones de bombeo a la depuradora municipal. El emisario submarino se ubica junto al Castillo Negro, con una profundidad y distancia muy cortas que dan lugar a una gran contaminación de la zona costera. En estos momentos el Servicio Hidraulico se encuentra ejecutando un nuevo emisario al sur del vertedero que hará posible el desarrollo del parque marítimo.

3.3.4.- Red de Energía Eléctrica:

La zona se abastecerá de energía eléctrica a partir de la red desarrollada a lo largo de la Avenida Marítima.

3.3.5.- Telefonía:

Según las mismas características que las indicadas para la red eléctrica.



4. CATASTRAL: PROPIEDAD DEL SUELO.

PARCELA		PROPIETARIO	SUPERFICIE	
Nº	Catastral		m²s	%
1	Varios	Ayuntamiento	40.678	15,39
ST	Cesión al Ayuntamiento AR LS-8		40.678	15,39
2	Cam.Púb.	Ayuntamiento	4.886	1,85
3	70790-03	Ayuntamiento	114.599	43,37
4	70790-04	Ayuntamiento	4.547	1,72
5	70790-05	Ayuntamiento	1.001	0,38
6	70790-06	Ayuntamiento	2.249	0,85
7	70790-07	Ayuntamiento	15.611	5,91
8	76830-01	Ayuntamiento	8.541	3,23
9	75825-01	Ayuntamiento	757	0,29
ST	Ayuntamiento		152.191	57,60
T1	TOTAL AYUNTAMIENTO		192.869	72,99
10	Zona Costera		71.397	27,02
T2	ZONA COSTERA		71.367	27,02
TG	AMBITO PLAN ESPECIAL		264.236	100,00

El cuadro se ha realizado en base a la información aportada por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

La totalidad del suelo correspondiente al Area de Reparto LS-8 ha sido objeto de ocupación directa por parte del Ayuntamiento.



La parcela 6 aparece reflejada en el catastro como propiedad de la Asociación Provincial Protectora de Animales y Plantas.

En los planos se refleja la línea probable de deslinde marítimo-terrestre, realizada el 15 de Noviembre de 1990, y que el Plan General reproduce.

5. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. DETERMINACIONES:

Estos terrenos se ordenan en virtud de lo establecido por el Plan General de Santa Cruz de Tenerife, cuya aprobación definitiva se produjo el día 13 de Marzo de 1992.

Este suelo objeto de ordenación se encuentra clasificado como Suelo Urbano con la calificación de Sistema General de Parque Recreativo SGPR-1.

El Plan General no establece 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."

OTRAS DETERMINACIONES URBANISTICAS.

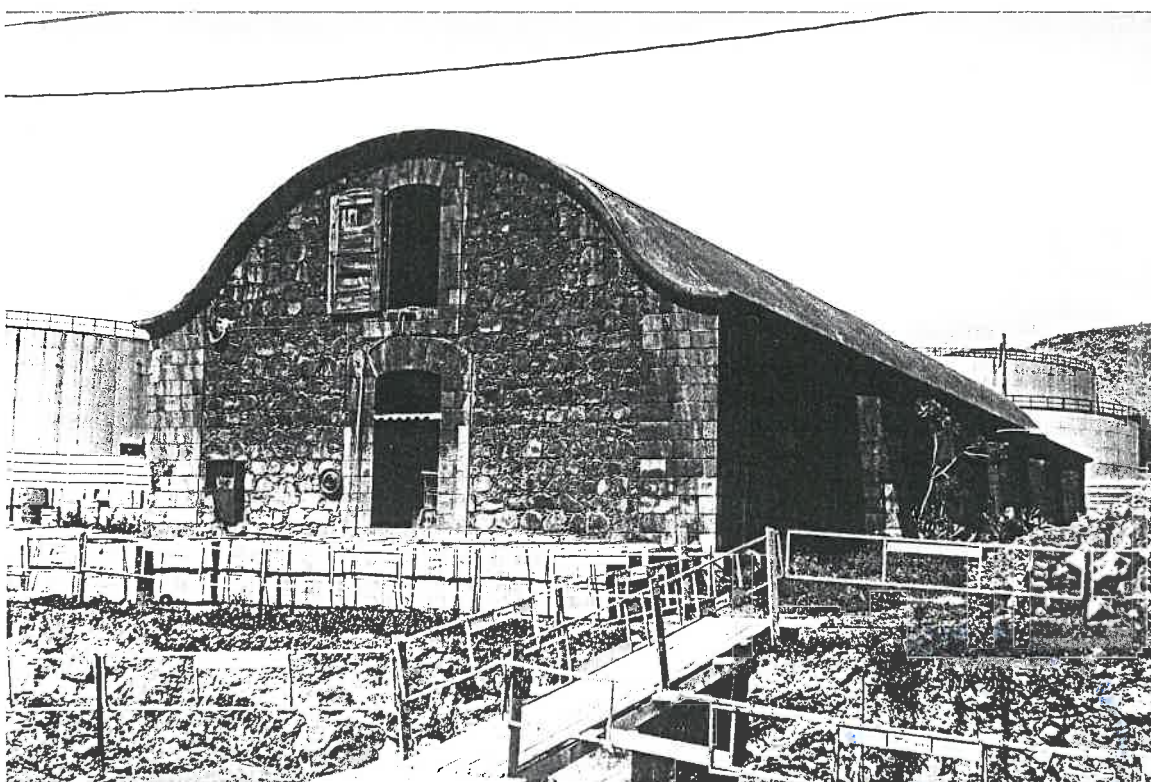
1.- Edificios catalogados:

Castillo de San Juan - Castillo Negro

Casa de La Polvora

Nivel de protección 1, que representa el nivel de protección máximo, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.





PROYECTO DE CONSERVACION

2.- Aprovechamiento Tipo de los Sistemas Generales en Suelo Urbano.

AT = 1,7017 UdA/m²s

El aprovechamiento lucrativo que se pueda derivar del anterior parámetro no es de aplicación al suelo obtenido por cesión del Area de Reparto LS-8 ni al dominio público marítimo terrestre consolidado por el deslinde realizado que haya obtenido su aprobación definitiva.

Santa Cruz de Tenerife a 2 de Febrero de 1994

Fdo.: JORGE CODERCH FIGUEROA
Arquitecto.

colegio oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)	
fech: 20 FEB. 1994	el arqto. de control
número 032314	
conforme al encargo del propietario	

MEMORIA DE ORDENACION



1. ANTECEDENTES.

Este Plan tiene como antecedentes el estudio previo denominado "Tratamiento de la Zona litoral de Santa Cruz, tramo Lazareto-Dársena Comercial", redactado por los Ingenieros de Caminos Juan Alfredo Amigó y José Luis Olcina, y por el Ingeniero Agrónomo Manuel Caballero, de fecha Marzo de 1.990.

El documento citado sirve para dar una idea esquemática, de lo que puede ser el Parque Marítimo y también su costo, pues se incluye un presupuesto aproximado, de las posibles obras a llevar a cabo.

En el año 91 se desarrolló el citado documento a través del Proyecto de Urbanización del Parque Marítimo de Santa Cruz de Tenerife redactado por los técnicos anteriormente mencionados y por el tristemente fallecido César Manrique y en el que se concretaron a nivel de proyecto de ejecución las obras a realizar.

Este Proyecto de Urbanización consta de cuatro proyectos específicos:

1. Parque Marítimo propiamente dicho.
2. Palmetum en el Lazareto.
3. Escollera para la protección marítima del Lazareto.
4. Vía de enlace Penetración Sur-Avenida Marítima.

Los criterios definidos en este documento son los que habrán de regir para el desarrollo del Plan Especial, dado que los mismos han sido plenamente asumidos por la Corporación Municipal.



2. ZONIFICACION.

En base a lo anteriormente expuesto, consideramos necesario reproducir los argumentos que se contienen en el mencionado documento para aquellas zonas que se respetan prácticamente en su totalidad, salvo matices o puntualizaciones a los mismos, derivados de una profundización y reflexión sobre la obra proyectada, realizada por parte de los propios técnicos redactores del proyecto de urbanización y del técnico que suscribe este documento, así como por parte del propio Ayuntamiento.

Se distinguen las siguientes zonas:

A. Piscinas y Solariums.

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 por la montaña del Lazareto que se convertirá en Palmetum, ocupa esta zona como decimos la parte central de la obra.

Esta parte de la obra consiste esencialmente en la construcción de 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 m² y el solarium que la rodea de más de 13.000 m².

La terraza-solarium, 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.

Se pretende que el acto de llenar la piscina sea un poco de espectáculo para lo cual se ha proyectado que éste se lleve a cabo por medio de una lámina de agua de aproximadamente 30 mts. de longitud que saldrá de entre unas zonas de piedra situadas al borde de la piscina. Enmarcando la lámina de agua de la cascada de llenado van dos islotes simétricos.

La parte central de esta terraza y entre las dos "playas" irá ubicado un gran Kiosco-bar que podrá suministrar a los bañistas.

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

Desde el peatonal de la Vía de Enlace que, como hemos dicho, bordea toda la instalación existirá un acceso al recinto, aunque el acceso principal será desde la zona del Castillo donde una arcada señalará la entrada.

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 m² con una piscina de 340 m² que pensamos que sea para uso exclusivo de niños o de adultos que acompañen a niños. El llenado de la piscina será similar al de la otra piscina infantil.

Por último se encuentra la piscina que denominamos "de la playa" que será también muy atractiva. Se encuentra junto a la pequeña playa que se ha formado entre la montaña de Lazareto y la explanada existente, a una cota inferior a la zona de niños y con terraza-solarium de aproximadamente 4.600 m² y la lámina de agua de más de 3.000 m² con un islote artificial en su interior.

A esta piscina caerán las cascadas de más de 25 mts. de altura que saldrán desde la montaña del Lazareto y el restaurante-sala de fiestas que se proyecta.



B, C y D. Equipamiento Complementario del Parque Marítimo.

Para la zona B, los proyectos mencionados en los antecedentes preveían la posibilidad de desarrollar un uso hotelero. Esta previsión se veía posibilitada por el artículo 10.5.4, cuyo texto ya se ha reproducido en la Memoria de Información, en base al cual se podría ocupar por parte de la edificación destinada a este uso y a otros complementarios el 10% de la superficie del parque.

El Ayuntamiento, en todo caso, ha entendido que tal previsión suponía una disminución del espacio destinado al uso característico global, además de no considerar adecuado la ubicación de un uso lucrativo sobre unos terrenos que previamente se habían obtenido por cesión mediante ocupación directa con destino a Sistema General. Por otro lado, la oferta hotelera de la ciudad es previsible que se cubra en otras áreas de la ciudad y la actividad pública docente en el sector hotelero ha quedado cubierta con la construcción del Hotel Escuela en el Parque Viera y Clavijo.

Una vez desechado el uso previsto, esta zona se encuentra al mismo nivel de indefinición previa que la zona D, y, por otro lado, se considera no deseable, el mantener con carácter definitivo el uso de aparcamiento en superficie de la zona C.

En estos momentos no existe ninguna previsión de financiación pública o privada, a corto plazo, para el desarrollo de estas zonas.

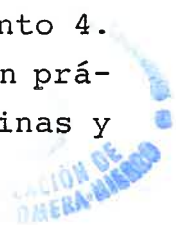
En base a toda esta serie de consideraciones previas, se ha considerado conveniente establecer los siguientes criterios generales:

1. Los usos característicos y compatibles a desarrollar habrán de tener un marcado carácter de uso público al mismo tiempo que complementario al uso principal de parque ligado a actividades acuáticas o marinas.
2. La posición o situación preferente de las diferentes zonas en relación a cada uno de los usos previsibles.
3. Situación de la zona en cuanto a su capacidad para albergar una mayor cantidad de superficie edificable.
4. Al estar previsto, el desarrollo de estas zonas en la tercera etapa, se tendrán mayores elementos de juicio para considerar, además de la financiación, el grado de utilización de las instalaciones a desarrollar en la primera etapa.

De los mencionados criterios se considera la siguiente propuesta de calificación preferente y correlativa:

Zona D.

Esta zona tiene una superficie aproximada de 15.648 m². Prácticamente colindante con el mar, en función de lo indicado en el punto 4. anterior, si se produjera una colmatación prácticamente habitual de la zona de piscinas y



solariums, es la adecuada para desarrollar una ampliación de las mencionadas instalaciones.

En cambio, si no fuese necesario abordar la mencionada ampliación, consideramos 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 considera 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 $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, son 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 exige, 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 regule las condiciones edificatorias del mismo, según se indica en la normativa urbanística.

Zonas B y C.

Estas zonas tienen una superficie de 16.683 y 12.958 m² respectivamente. Tal y como se ha comentado, el uso que finalmente se establezca para la zona D, condicionará 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, estableciendo con ello una cadencia D → B → C de menor a mayor superficie edificable.

Este esquema a su vez, está 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.

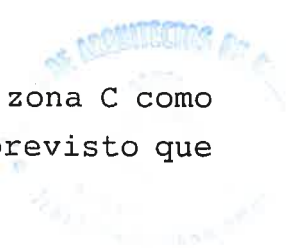
Debiendo tener en cuenta lo expuesto anteriormente, y la interpretación preferente en cuanto al carácter marítimo del uso global, se es-

tablecen 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, acuario o similar como equipamiento comunitario de ocio.
- Equipamiento comunitario cultural.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- 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, será 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 ha previsto que



sea capaz de albergar unas 500 plazas de vehículos aparcados.

Se ha estudiado el tráfico interior del aparcamiento al objeto de aprovechar al máximo el mismo.

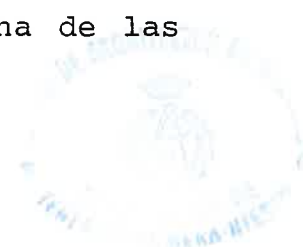
Desde el aparcamiento se puede acceder cómodamente a pie al Restaurante de las Cascadas puesto que la terraza de acceso al Restaurante y el Aparcamiento están prácticamente a la misma cota y bajando una escalera se accede al Parque Marítimo, a una entrada expresamente proyectada para las personas que 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, habrá de seguir manteniendo el aparcamiento en sótano el número de plazas mencionadas más las que la propia instalación demande, además de garantizar el cumplimiento de las funciones anteriormente indicadas.

E. 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, todo él acristalado está rodeado de un paseo exterior desde el que se verá una vista panorámica del Parque Marítimo.

Un interesante juego de cascadas de agua serán las protagonistas del conjunto. Desde la cota 35 mts. caerá una cascada, de agua salada, que recogida en un pequeño estanque a la cota 18 mts. verterá una parte por el interior del local y el resto pasará por el techo del mismo para caer de nuevo en forma de cascada hasta la piscina.

El edificio, restaurante-sala de fiestas, tiene una superficie cubierta aproximada de 2.200 m² de los cuales unos 1.500 son públicos y 700 para cocinas, almacenes, camerinos, etc.

La forma de planta del local pretende ser similar a la de la piscina principal del Parque. En los laterales se proyectan dos grandes cúpulas o lucernarios a modo de invernaderos, que albergarán jardines llenos de palmeras y plantas que crearan un ambiente interior realmente único.

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.

La zona del Castillo es lo que podemos llamar la puerta de entrada al conjunto.

Se trata de una serie de terrazas a diferentes niveles que tiene como centro el Castillo.

A la entrada de la zona irá un móvil en el centro de un pequeño estanque circular. Dos rampas nos conducen a una gran terraza en la que se sitúa la terraza de la Garita rodeada en parte por unas fuentes que con los toldos crearán un ambiente muy agradable. Esta terraza-bar se suministrará de la cafetería situada junto a ella bajo el peatonal que conduce al paseo sobre la escollera.

La terraza superior, cota 4,50, presentará un aspecto muy limpio y sobrio interrumpida solamente por dos pequeños estanques circulares de muy poca profundidad de 15 mts. de diámetro con una fuente central. En la zona Oeste de la terraza se encuentra una escalera por la que se accede a la zona de la "Casa de la Pólvora" vieja edificación en piedra de una gran belleza y que se respeta en su integridad, incluyendo su restauración y acondicionamiento para que pueda ser en su día sala de exposiciones o lugar para pequeños conciertos, conferencias, recepciones, etc.

Bajo la terraza de la Casa de la Pólvora y con entradas en los laterales de la escalera de acceso se encuentra un restaurante y cafetería que podrán crear terrazas exteriores frente a

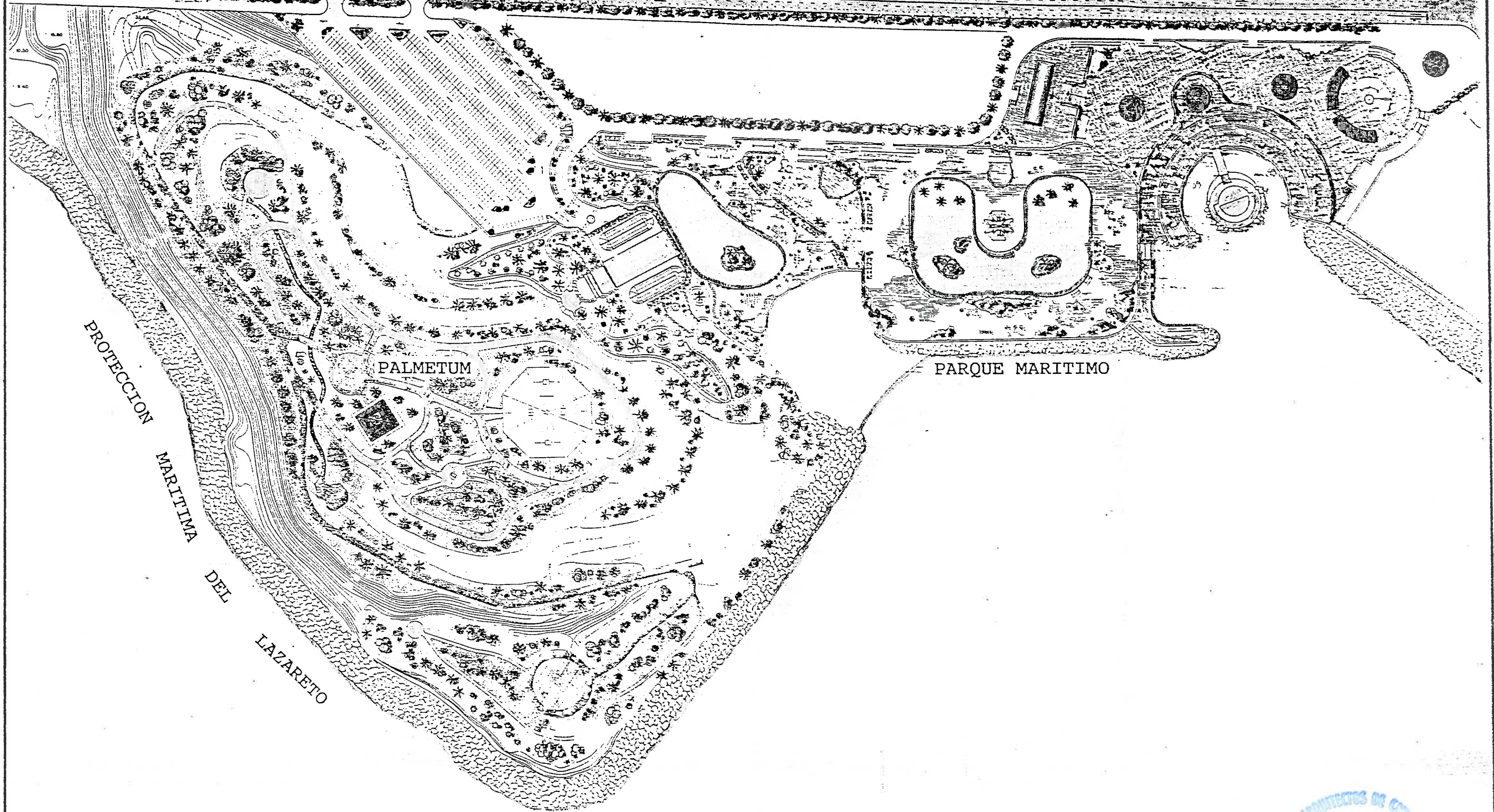
ellas y podrán también suministrar a los actos que se celebren en la citada Casa de la Pólvo-
ra.

Las terrazas a las cotas 4,00 y 3,50 m. forman cada una de ellas, una especie de herradura que arropan al Castillo.

Aquí es donde se presenta una de las modifica-
ciones más importantes con respecto al proyec-
to original. Se considera que el Castillo ha
de encontrarse con el mar tal y como lo ha
hecho desde su construcción, con tal fin se ha
modificado la disposición de la última plata-
forma, eliminando el nuevo foso propuesto así
como el puente de acceso, quedando el Castillo
comprendido entre dos pequeñas playas cuya
profundidad habrá de ser estudiada cuidadosa-
mente al igual que el encuentro de la plata-
forma con el Castillo por el proyecto de eje-
cución de la plaza y de restauración de los
edificios catalogados.



VIA DE ENLACE PENETRACION SUR - AVDA. MARITIMA



Estas terrazas irán pavimentadas con adoquines y los muros mas 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 albergará un estanque similar a los descritos anteriormente que servirá de marco para la escultura de Manrique "Homenaje al marinero desaparecido" de gran originalidad y belleza.

Para salvar los niveles entre terrazas se prevén escaleras y rampas para minusválidos, así como jardineras que darán una nota de color en la sobriedad de la zona.

La parte más alejada del Castillo de la terraza superior, linda, como todo el conjunto con el peatonal de la vía de enlace que en la práctica pasará a formar parte del Parque pues servirá para acceder por los distintos puntos previstos o simplemente como mirador para ver las distintas zonas desde un punto de vista elevado.

Por último nos queda citar el embarcadero que se proyecta con objeto de que los barcos que lo deseen fondeen en las inmediaciones del Castillo y con embarcaciones auxiliares accedan a tierra.

El embarcadero irá todo forrado de piedra interiormente y dispone de dos escaleras también de piedra proyectadas de la forma clásica en los viejos muelles.



La superficie total de las terrazas de esta zona es de aproximadamente 15.000 m² incluida la de la terraza de la Casa de la Pólvara de 2.000 m².

En la zona de contacto con el Parque, zona del Castillo, se ha proyectado un paseo peatonal elevado, bajo el cual se proyecta una cafetería y una zona que puede ser comercial o bien servir como entrada al recinto que se cree en un futuro en este solar.

El peatonal se prolonga a la cota del muro-espaldón existente en la zona de escollera de forma que se consiga un paseo a lo largo de toda la zona que esté en contacto con el mar creándose un peatonal al que damos la máxima importancia pues va a ser éste otra de las zonas donde el santacruzero podrá ir a tomar contacto visual con el mar, o simplemente a sentarse y disfrutar e la tranquilidad que este paseo puede proporcionarle. A lo largo de todo el paseo, van bancos y jardineras y el correspondiente alumbrado.

Como resumen solo nos resta decir que lo que se ha pretendido al proyectar esta parte de la obra es crear en un ambiente de sobriedad, algo que nos trasmita serenidad, paz y deseos de permanecer en el recinto. Se respeta escrupulosamente la historia de Santa Cruz destacando y potenciando construcciones tan singulares como la Casa de la Pólvara y el Castillo Negro.



G. Administración y Servicios.

Esta zona de 1.450 m² situada al inicio del camino que asciende hacia las cotas más altas del Parque Palmetum, está destinada a albergar las oficinas, servicios e instalaciones que demande el mismo.

H. Parque-Palmetum.

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 m².

Durante los últimos años se ha procedido al relleno y sellado de los residuos con escombros y tierra. En general, da la impresión que, excepto en una zona muy localizada no superior a los 3.000 m², la actividad de fermentación ha remitido considerablemente. Muchas zonas están aparentemente consolidadas, si bien la excesiva pendiente de algunos taludes plantea dudas acerca de la estabilidad, particularmente en algunos sectores en contacto con el mar.

Se trata de intervenir en un espacio de superficie superior a 120.000 m², como hemos dicho 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 a los que se dará un tratamiento de retención antierosión mediante cu-

bierta vegetal auxiliada con el empleo de geotextiles o similar.

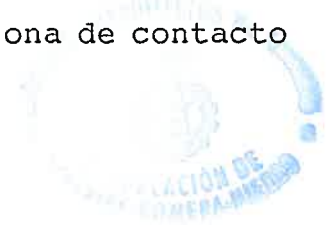
El Palmetum no está concebido sólo para lograr un impacto estético. Es un ente vivo, con dinámica interna que interacciona con el que lo visita. Por lo tanto, han de compaginarse dos aspectos: el paisajístico y el funcional.

Se concibe el Palmetum como un espacio abierto, que permita la contemplación de las especies a distancia, apreciando en todo su valor el porte y la majestuosidad de muchas de ellas. En las zonas donde las características de cultivo lo aconsejen, se implantará césped, con objeto de crear planos horizontales que se contraponen a los verticales de las palmeras y permiten descansar la mirada.

Todo el espacio visitable va sembrado de paseos adoquinados y caminos de tierra batida para permitir el disfrute de cada rincón, amén de facilitar el itinerario botánico-cultural.

En cuanto a los taludes, que producen un evidente rechazo visual, se pretende resolver al tiempo el problema de inestabilidad por erosión utilizando como dicho mas arriba, fijación con geotextiles, tras lo que se establecerán plantas tapizantes de gran resistencia, que presentan excelente comportamiento en taludes y con tendencia a formar macollas.

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



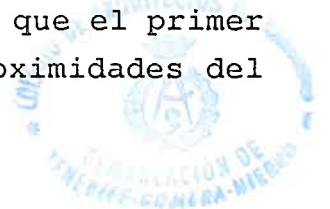
con la parte visitable y la de protección se plantará con arbustos de bajo porte de flor, a modo de seto irregular, como plantación secundaria con un triple objetivo: psicológico, al actuar como barrera; estético, al aportar algo de color donde predomina el verde; y técnico, pues permite resolver una 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, que también se instalará queda exteriormente como una casa canaria rodeado de amplio espacio de césped interrumpido por grupos de palmeras y algunos ejemplares singulares de palmera real. Se pretende que sea la zona de llegada y distribución al conjunto del Palmetum.

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. La circulación rodada de visitantes no será permitida, y existirá vía asfaltada que prestará servicio al mantenimiento del Parque y asimismo se utilizará 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 podrá 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 se va a crear una muestra de cientos de especies diferentes de palmeras en un marco muy grato junto a un conjunto lúdico que complementará y será complementado por el Palmetum.

La experiencia de participar en la transformación de un basurero de uno de los jardines de Europa mas interesantes tanto por su belleza como por su interés científico nos hace sentirnos realmente orgullosos, como lo deben estar el Ayuntamiento y el pueblo de Santa Cruz de ser protagonistas de un hecho como éste.

También queremos destacar aquí, por último, que toda el agua que se usará en el riego de toda esta zona provendrá de la Depuradora de Santa Cruz, existiendo ya la tubería que conecta la Depuradora Costa-Sur con el Lazareto. Es pues una obra, pensamos, modélica desde el punto de vista ecológico.



I. Baliza.

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.**K. Escollera.****L. Playa.****3. INFRAESTRUCTURAS**

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 está situada en el Lazareto por medio de una tubería de 300 mm. que viene desde la cota 105 donde se encuentra la citada Estación Depuradora.

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. Se cuenta con que el actual aliviadero del alcantarillado de la ciudad que desagua junto al Castillo Negro, sea eliminado y sustituido por el nuevo emisario que cumpliendo todas las prescripciones de la Ley de Costas se ha proyectado, esté subastado por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de

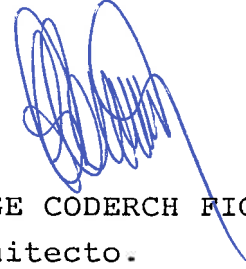
P.E. "PARQUE MARITIMO"

MEMORIA DE ORDENACION 21

Canarias, dentro del Proyecto de Mejora de la Estación Depuradora de Santa Cruz que se encuentra en esta fecha pendiente de adjudicación.

En el plano de infraestructuras se señalan los diferentes esquemas de instalaciones y la ubicación de determinados elementos básicos como estaciones transformadoras, de bombeo, etc.

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de Febrero de 1.994.



Fdo: JORGE CODERCH FIGUEROA
Arquitecto.



PLAN DE ETAPAS



PLAN DE ETAPAS

1.- NUMERO DE ETAPAS:

El Plan se desarrollará según las siguientes etapas:

PRIMERA ETAPA.

Abarcará las siguientes zonas:

- Peatonal que bordea la zona de uso complementario y las edificaciones que bajo él se puedan desarrollar.
- Zona A (Piscinas y Solariums).
- Zona C (Aparcamiento). Explanación del terreno.
- Zona E (Restaurante - Casa de La Cascada). Ejecución de la estructura.
- Regeneración de la playa.
- Zona I (baliza de señalización aérea) y explanación del camino de acceso.
- Ejecución de la escollera de protección de la montaña del Lazareto.



- Ejecución de todas las infraestructuras necesarias para poder utilizar las instalaciones anteriormente señaladas.

SEGUNDA ETAPA.

Abarcará las siguientes zonas:

- Zona E (restaurante Casa de la Cascada) Finalización.
- Zona G (Administración y servicios del Parque Palmetum).
- Zona H (Parque - Palmetum).
- Zona F (Plaza del Castillo). Incluye la restauración y conservación de los edificios catalogados Casa de La Pólvora y Castillo Negro.
- Zona C (Aparcamiento). Capa de rodadura y señalización, arbolado y jardinería.
- Ejecución de todas las infraestructuras necesarias para poder utilizar las instalaciones anteriormente señaladas.

TERCERA ETAPA.

Abarcará las siguientes zonas:

- Zona B (Equipamiento complementario).

- Zona C (Aparcamiento). Posible ampliación del equipamiento complementario.
- Zona D (Parque Acuático).

2.- DURACION:

Cada uno de los plazos que a continuación se señalan serán contados 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

colegio oficial de arquitectos de canarias
 de santa cruz de tenerife

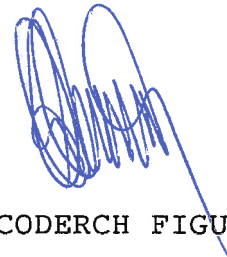
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1.../1992)

fecha	20 FEB. 1995	el arqto. de control
número	32314	

conforme al encargo del propietario

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

Santa Cruz de Tenerife a, 2 de Febrero de 1994.



Fdo.: JORGE CODERCH FIGUEROA
 Arquitecto.

**ANEXO:
CUADRO DE CARACTERISTICAS**



1.- AMBITO Y SUPERFICIE DEL PLAN ESPECIAL:

En el suelo ordenado por el Plan Especial " Parque Marítimo" , tal como se ha indicado en la Memoria de Información, se pueden distinguir tres áreas:

1.- AREA DE REPARTO LS-8:

$$S1 = 40.678 \text{ m}^2\text{s.}$$

Esta superficie no genera aprovechamiento edificatorio dentro del Sistema General, dado que los propietarios de la misma reciben el aprovechamiento generado por dicha superficie en las parcelas de dicha unidad, situadas al Norte de la Avenida Marítima.

2.- AREA COMPRENDIDA ENTRE LS-8 Y DESLINDE PROBABLE

$$S2 = 19.000 \text{ m}^2$$

3.- AREA COMPRENDIDA ENTRE LA RIBERA DEL MAR Y EL DESLINDE PROBABLE

$$S3 = 204.558 \text{ m}^2$$

La superficie total actual es, por lo tanto de

$$ST = 264.236 \text{ m}^2\text{s}$$

A esta superficie hay que agregar los nuevos terrenos ganados al mar previstos para el desarrollo de la escollera de protección de la montaña del Lazareto.

$$STT = 285.873 \text{ m}^2\text{s}$$



2.- CUADRO GENERAL DE DATOS POR ZONAS.

Zona		Superficie		Ocupación	Coef.e	Sup.edi- f.
		m ² s	%	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c
A	Piscinas y Solariums (1)	34.226	11,97	300	0,09	3.000
B	Equipamiento Complementario	16.683	5,84	5.005	0,60	10.010
C	Equip.Comp./Aparcamiento	12.958	4,53	5.183	0,40	5.183
D	Parque Acuático	15.648	5,47	3.129	0,30	4.694
E	Restaurante	2.191	0,77	2.191	1,00	2.191
F	Plaza	23.769	8,31	1.800	0,08	1.800
G	Adm.y Servicios Parque	1.450	0,51	300	0,41	600
H	Parque Palmetum	105.328	36,84	800	0,01	800
I	Baliza	1.257	0,44	225	0,18	225
J	Peatonal (1)	30.549	10,69			
K	Escollera	36.196	12,66			
L	Playa	5.618	1,97			
TOTAL		285.873	100,00	18.933	0,10	28.503

(1) Toda o parte de la superficie edificable de las Piscinas y Solariums, se podrá ubicar bajo el peatonal situado al norte de la misma.

3.- OCUPACION:

La ocupación resultante en tanto por ciento será:

$$\text{Ocup.} = 18.933 \text{ m}^2\text{s} * 100 / 285.873 \text{ m}^2\text{s} = 6,62\%$$

Por lo tanto, inferior a la permitida por el Plan General, según los artículos 10.5.4. y 10.7.5., reproducidos en la Memoria de Información.

4.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad del Plan Especial con respecto a la superficie total ordenada será:

$$C.ed. = 28.503 \text{ m}^2\text{c} / 285.873 \text{ m}^2\text{s.} = 0,10 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$$

5.- APARCAMIENTOS:

El Plan ha previsto los siguientes aparcamientos:

ZONA C

Se establece un mínimo obligatorio de 500 plazas. En el supuesto de desarrollar la edificabilidad permitida se habrá de añadir a las anteriores una plaza por cada 50 metros cuadrados edificados. Este supuesto es de aplicación asimismo a la zona B.

6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

6.1. APROVECHAMIENTO REAL EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL:

Este valor coincide con el de la superficie edificable:

$$Ar = 28.503 \text{ m}^2\text{c}$$



6.2.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

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

6.3.- APROVECHAMIENTO TIPO:

El Plan General ha fijado los mismos en:

Sistemas Generales en Suelo Urbano.

$At = 1,7017 \text{ U.A./ m}^2\text{s.}$

Santa Cruz de Tenerife a 21 de Febrero de 1994.



fdo: Jorge Coderch Figueroa
Arquitecto





ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El presupuesto de ejecución material que a continuación se desarrolla tiene un mero carácter indicativo, siendo en todo caso mucho más precisos las cantidades correspondientes a aquellas zonas cuya ejecución se prevé a más corto plazo.

Zona		P.E.M.
A, L	Piscinas, Solariums y playa.	550.000.000
	Restaurante y servicio de las piscinas.	175.000.000
B	Equipamiento Complementario del P. Marítimo.	1.100.000.000
C	Aparcamiento en superficie.	60.000.000
D	Parque Acuático.	400.000.000
E	Restaurante La Cascada.	400.000.000
F	Plaza.	775.000.000
G, H, J	Sala de Bombas, Oficinas del Parque, Parque Palmetum.	900.000.000
I	Baliza.	30.000.000
J	Camino 1.	42.000.000
K	Escollera.	1.000.000.000
	Instalación de saneamiento.	150.000.000
	Instalaciones de agua y riego.	20.000.000
	Energía Eléctrica.	180.000.000
TOTAL		5.232.000.000

La gestión del Parque Marítimo se realizará a través de la gestión indirecta por parte de las Administraciones Públicas, municipal y portuaria, mediante la constitución de una sociedad anónima mixta, tal y como se acordó

en acuerdo plenario municipal de 18 de Febrero de 1.994,
conforme al Protocolo Puerto-Ciudad y a la resolución
adoptada por la Comisión que lo desarrolla.

Santa Cruz de Tenerife a 25 de Febrero de 1.994.

Fdo.: JORGE CODERCH FIGUEROA
Arquitecto

colegio oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)	
fecha 20 FEB 1994	el arqto. de control
número 1032014	
conforme al encargo del propietario	



NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANISTICASArtículo único.

Las determinaciones establecidas en cada una de las Ordenanzas particulares prevalecerá 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.

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de Febrero de 1.994.



Fdo.: JORGE CODERCH FIGUEROA
Arquitecto.

colegio oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 116 de la ley del suelo (r.d. 1 /1992)	
fecha 20 FEB. 1994	el arqto. de control
número 1328	
conforme al encargo del propietario	

Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	A 1ª 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 m ² s	Sótanos:	- p.
Ocupación:	300 m ² s	Sup. Edificable: (1)	3.000 m ² c
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	56
		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 m ² s	Sótanos:	≤ 3p.
Ocupación (1):	5.005 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 10.010 m ² c
Retranqueos (2):	≥ 4 m.	Aparcamientos(3):	≥ 1/50 m ² c
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	57 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 m ² s	Sótanos:	≤ 3 p.
Ocupación (1):	≤ 5.183 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 5.183 m ² c
Retranqueos (2):	≥ 3 m.	Aparcamientos(3):	≥ 500 + 1/50 m ² c
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 ETAPA HOJA	D 3ª 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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	3.129 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 4.694 m ² c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 2 p		

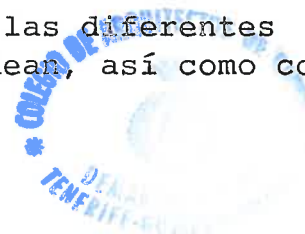
OBSERVACIONES:

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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 2.191 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 2.191 m ² c
Retranqueos:	- m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 1 p ≤ 5 m		

OBSERVACIONES:



Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA	61 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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación (1):	≤ 1.800 m ² s	Sup. Edificable (1):	≤ 1.800 m ² c
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.

Habrà 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 ETAPA HOJA	62 G 2ª 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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 300 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 600 m ² c
Retranqueos:	≤ 3 m	Aparcamientos:	-
Altura:	≤ 2 p ≤ 8 m		

OBSERVACIONES:



Municipio de Santa Cruz de Tenerife	PLAN ESPECIAL "PARQUE MARITIMO" ORDENANZAS PARTICULARES	ZONA ETAPA HOJA	H 2ª 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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 800 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 800 m ² c
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.



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 m ² s	Sótanos:	≤ 1 p.
Ocupación:	≤ 225 m ² s	Sup. Edificable:	≤ 225 m ² c
Retranqueos:	≥ 3 m.	Aparcamientos:	-
Altura (1):	≤ 1 p. ≤ 4 m.		

OBSERVACIONES:

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



