REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO

TOMO 2.3

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

– SSU 1.4. VALLESECO ESTE. – SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. – SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. – Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. – Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. – Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. – Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. – SSU 5.5. COSTA CARDÓN.	**Dentro de las áreas saturadas:** Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas: AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14	**Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:** – Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. – Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLAN OPERATIVO

TOMO 2.3

Firmado digitalmente por BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=78696261J, sn=BAUDET, givenName=JOSE RAMON, cn=BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Fecha: 2014.06.19 12:49:29 +01'00'

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

De conformidad con lo señalado en el apartado segundo del Acuerdo de la COTMAC de fecha 30-7-13, queda SUSPENDIDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las determinaciones de ordenación del Plan General en los siguientes sectores, áreas y ámbitos:

– SSU 1.4. VALLESECO ESTE. – SSU 1.3. PISTA LOS VALLES. – SISTEMA GENERAL ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO DEL BARRANCO DE LAS HUERTAS. – Ámbito 4.9.5. MONTAÑA DE TACO RESIDENCIAL. – Ámbito 4.9.4. PARQUE MONTAÑA DE TACO. – Ámbito 1.6.3. d) SAN JOSÉ DEL SUCULUM D. – Ámbito 1.8.3. ZONA DE ACCESOS Y ACTIVIDADES DE CUEVA BERMEJA. – SSU 5.5. COSTA CARDÓN.	**Dentro de las áreas saturadas:** Los ámbitos de suelo urbano consolidado incluidos en las siguientes áreas: AOU.2.6, AOU.2.7, AOU.2.8, AOU.2.10, AOU.2.11, AOU.2.12, AOU.2.14, AOU.3.1, AOU.5.4, AOU.5.8, AOU.5.11, AOU.5.12 y AOU.5.14	**Los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación:** – Los Ámbitos; 2.6.1, 2.6.2, 2.7.1, 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, 2.8.2, 2.8.3, 2.10.1, 2.10.2, 2.10.5, 2.11.1, 2.11.2, 2.12.2, 2.14.1, 2.14.2, 2.14.3, 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3. – Las Manzanas 1, 2, 3, 4 y 5, con la delimitación indicada en el citado Catálogo.

Por consiguiente, cualquier determinación de ordenación contenida en este Tomo referida a dichos sectores, áreas y ámbitos, no resultará de aplicación.

DILIGENCIA: que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 30/07/2013 adoptó Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (Exp. 2007/0525).

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

AGOSTO 2010

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SECTOR (SO-19), INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS. (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

Normas Sustantivas de Ordenación Transitoria en el ámbito suspendido.

ÍNDICE

1. CONTENIDO, OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO.
2. NECESIDAD DE URGENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO.
3. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.
4. ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS A LAS DETERMINACIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.
5. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN.
6. CONTENIDO AMBIENTAL.
7. NORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN SOBRE LOS TERRENOS SUSPENDIDOS.
8. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA SUSPENSIÓN

1. CONTENIDO, OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El presente documento contiene la documentación necesaria y las *Normas Sustantivas de Ordenación* que habrán de aplicarse transitoriamente sobre los terrenos en los cuales se propone la suspensión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación básica del PGOU-92 al TRLOTENC, Texto Refundido conteniendo la subsanación a los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC en sesión de 29 de diciembre de 2004.), de acuerdo a lo previsto en el Art. 47 del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (En adelante TRLOTENC) y el Art. 23 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en la redacción otorgada por el Decreto 30/2007, de 5 de Febrero, que lo modifica.

El objeto de la suspensión del citado Plan General de Ordenación es posibilitar la ejecución en tales terrenos de las Infraestructuras de urbanización del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, equipamiento que promovido por la Sociedad Publica Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A., pueda proporcionar un espacio, que siendo una organización gestionada por profesionales especializados, y teniendo como objetivo fundamental el de incrementar la riqueza de su comunidad, promueva la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de conocimiento instaladas en el parque o asociadas a él.

A tal fin, este Parque Científico y Tecnológico estimulará y gestionará el flujo de conocimiento y tecnología entre universidades, instituciones de investigación, empresas y mercados; impulsa la creación y el crecimiento de empresas innovadoras mediante mecanismos de incubación y de generación centrífuga, y proporcionará otros servicios de valor añadido así como espacio e instalaciones de gran calidad.

2. NECESIDAD Y URGENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE TENERIFE.

Consideraciones Generales sobre la implantación de un Parque Científico y Tecnológico

Como justificación a una propuesta de esta naturaleza, y como antesala, es necesario demostrar con datos, la importancia que la implantación de un Parque Científico y Tecnológico puede generar en una determinada región o territorio.

Significativas son las conclusiones a las que llega la APTE (Asociación de Parques Tecnológicos de España) en su "Estudio del Impacto Socioeconómico de los Parques Científicos y Tecnológicos Españoles", en la que entre otras conclusiones indica que los citados impactos de los Parques Tecnológicos sobre la economía española los califica de "espectaculares". Concluyen que "sería imperdonable por parte de los responsables del país y de las Comunidades Autónomas ignorar la potencia que tienen los Parques Científicos y Tecnológicos como instrumentos para mejorar la capacidad de la economía española para cumplir los objetivos del Plan Nacional de Reforma y de la Estrategia de Lisboa, así como para insertarse de forma competitiva en la Economía Global y la Sociedad del Conocimiento".

Tomando los datos disponibles correspondientes a los Parques españoles (año 2005), solamente 7 Parques, que han llegado a una relativa madurez, generan ya el 0,65 % del PIB nacional y el 5,8% de los empleos de I+D de toda España. Pero, todavía más significativo, estos valores cuando se comparan con sus respectivas provincias ascienden ya al 3,49% del PIB y al 66,15% del empleo en I+D.

Menciona el citado Informe de la APTE, que parece importante destacar el hecho de que la productividad media de las actividades que se llevan a cabo en los Parques es un 62,54 % superior a la productividad media española, y ello en un momento en que la preocupación es general sobre los problemas a largo plazo que se pueden generar en una economía que crece en riqueza y en empleo (niveles de 2005) pero ve como se degradan sus niveles de productividad, y por lo tanto se pone en cuestión su competitividad a medio plazo.

Por eso, en un momento en que el Gobierno español ha apostado en el Plan Nacional de Reformas por ir alcanzando progresivamente los objetivos de Lisboa y rápidamente la convergencia con la Europa 25 tanto en renta per capita como en el gasto en I+D sobre el PIB, el desarrollo de los Parques Tecnológicos se puede mostrar como el mejor de los instrumentos para que sea así. Simplemente si se consigue llevar a buen término los planes de desarrollo de suelo ya existente, se podría conseguir un incremento del 0,4 % del PIB español, así como un aumento de casi el 6 % del personal dedicado a actividades de I+D.

Pero es que si a largo plazo se consiguiera que el fenómeno se generalizara al conjunto de la economía española, habría un aumento de casi e13 % en el PIB y del 25 % en el personal de I+D.

Estas cifras consideramos son de por sí significativas, y de una dimensión que probablemente ningún otro de los instrumentos de las políticas disponibles para promover la I+D+i pueden igualar. En este sentido, donde en la economía actual española ha entrado en recesión se han de imponer modelos en donde se generen oportunidades que faciliten la generación de empleo y favorezcan la competitividad. Por tal motivo, los Parques son una síntesis de diferentes aspectos que favorecen la actividad de I+D+i: espacio adecuado, actividades de apoyo a la innovación y proximidad entre los actores. Todo ello facilita la atracción de talentos, la generación de sinergias y fertilizaciones cruzadas, y sobre todo la generación de un cambio cultural, claramente entre los actores presentes en el Parque, pero más allá de ellos en el conjunto de los actores sociales de su entorno próximo (y a veces no tan próximo).

Además los Parques generan un proceso imprescindible para consolidar la modernización de la economía y la sociedad: un aumento de los contactos entre las empresas y los investigadores, y sobre todo de los investigadores universitarios. En este proceso de apertura de la investigación universitaria a las necesidades de su entorno social y económico nada es tan positivo como favorecer un lenguaje común y la proximidad a las empresas que son capaces de entender los resultados de esa investigación (y que incluso generan a veces ellas mismas resultados que interesan a los investigadores). En este aspecto los Parques Científico-Tecnológicos juegan un importante papel, donde los investigadores universitarios encuentran una pasarela natural para acercarse al mundo productivo en un entorno conocido y controlable.

Según apunta la APTE, el efecto conjunto de los Parques Científicos y Tecnológicos está contribuyendo a hacer cambiar la realidad del sistema español de I+D+i, aumentando las interrelaciones entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las Empresas, favoreciendo la creación de nuevas empresas de base tecnológica, y favoreciendo la continuidad y aumento de la intensidad de las actividades de I+D+i en las empresas.

Dada la coyuntura económico-financiera actual, sobre todo en territorios fragmentados como el de Canarias, donde los efectos se acentúan más si cabe, se hace imprescindible un decidido a apoyo a políticas generadoras de empleo innovadoras. Según datos aportados por APTE, el apoyo a iniciativas para la conformación de Parques Científicos y Tecnológicos se ha traducido en instrumentos sumamente rentables para el Sector Público, dado que generan una corriente de rentas fiscales para el estado y las autonomías que compensa en muy poco tiempo todo el dinero público invertido en ellos. Según datos de 2005, los Parques Científicos y Tecnológicos generan entre el 0,2 y el 0,5 % de los ingresos fiscales, pero es que podrían llegar a representar en muy poco tiempo algo más del 1 % y a largo plazo hasta más del 3%.

Por lo tanto, y aunque solo fuera en una óptica de un gestor agresivo, poco preocupado por la Responsabilidad Social Corporativa (es decir de los efectos cualitativos indicados de mejora de la capacidad de innovación), y exclusivamente atento a los retornos financieros de su inversión, aparece como una clara recomendación de este análisis la de que los diferentes componentes del Sector Público español se interesen de forma adecuada en el futuro en seguir promoviendo la aparición y desarrollo adecuado de los Parques Científicos y Tecnológicos, así como sobre todo, de dotarles de los instrumentos adecuados para que puedan jugar su papel de promotores de la innovación empresarial.

Como conclusión a lo expuesto en párrafos anteriores, se hace preciso introducir en Canarias, y en particular en Tenerife, instrumentos para mejorar la capacidad de la economía insular. Los Parques Científicos y Tecnológicos se han demostrado como una herramienta eficaz como promotores de la innovación empresarial, como marco adecuado para favorecer la interrelación entre la investigación y el mundo empresarial, como lugar adecuado para la implantación de empresas de base tecnológica, favoreciéndose e intensificándose las actividades de I+D+i, y la competitividad.

Justificación de la propuesta

La necesidad y urgencia de la implantación del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife se fundamenta, por un lado, por la evidente consecuencia positiva que la implantación de una infraestructura de esta naturaleza comporta para la economía, y por otra, por la necesidad de adoptar políticas de fomento de la creación de empresas que favorezcan la creación de empleo y la competitividad, dada la situación coyuntural económica-financiera actual que se acentúa dado el carácter insular de nuestro territorio.

El 28 de diciembre de 2001 se suscribe un Protocolo de Colaboración entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz, **(*se adjunta copia al final del presente capítulo*)** en virtud del cual se formaliza la colaboración de las tres Administraciones para la implantación del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife en los terrenos del antiguo Sector SO-19.

En dicho Protocolo, las Administraciones Públicas comparecientes consideran necesario y de interés la creación de un área o sector destinado a la ubicación de empresas que desarrollen actividades relacionadas principalmente con las nuevas tecnologías y los servicios avanzados considerándose idónea su ubicación para una actuación con las características planteadas en un Parque Empresarial de Tecnologías y Servicios Avanzados.

En este sentido, el actual Sector SO-19 denominado "Industrial Cuevas Blancas" del PGOU 92 que lo clasificaba como suelo urbanizable no programado, no dispone de las características de clasificación urbanística y funcionales apropiadas para un Parque Científico y Tecnológico, por tal motivo, la presente propuesta propone la redefinición del citado Sector pasándose a denominar Sector Urbanizable Ordenado "Parque Tecnológico" con uso global terciario/industrial. Esta redefinición provoca y hace necesario que se solicite la suspensión del PGOU 92 de Santa Cruz de Tenerife en el Sector SO-19.

Será necesario disponer de un sector con una superficie total aproximada de 250.000 m2 (al cual hay que sumar, a efectos de su integración funcional en el Parque Científico Tecnológico, la parte del sector El Chorrillo Industrial situada al noreste de la futura autopista exterior metropolitana). En consecuencia, tras un primer estudio de alternativas para la localización de un Parque Tecnológico y Empresarial, se consideró como lugar idóneo el sector de suelo urbanizable industrial de Cuevas Blancas. La situación de este sector, colindante con la Autopista del Sur TF-1 y con la futura Autopista Exterior de enlace entre ésta y la Autopista del Norte, resulta especialmente interesante para la ubicación de un área como la propuesta, dadas las inmejorables condiciones de accesibilidad y de posición en el territorio Por tanto se hace necesario adaptar la ordenación urbanística a pormenorizada que desarrolla el sector.

Los objetivos que se persiguen con la implantación de un Parque Científico y Tecnológico (implantación que obliga a la redefinición del Sector SO-19), han sido apoyados por diferentes agentes sociales y asociaciones empresariales, como forma de diversificación, especialización y cualificación de la actividad económica de la zona.

Concretamente con la redefinición del Sector SO-19 y una infraestructura de esta naturaleza se persigue:

- Diversificar y modernizar la economía regional, insular y municipal.

- Atender a la creciente demanda de empresas ya establecidas y de nueva creación que por sus características necesitan de un espacio y unos servicios muy específicos que debido a su costo y complejidad son cubiertos mejor dentro de un Parque de las características expresadas.

- Crear un polo de desarrollo de actividad económica alternativo basado en empresas de alto valor añadido.

- Atraer inversión exterior con alto contenido tecnológico e innovador y en especial aquellas empresas con bajos costes de transporte entre el output/input en relación al precio valor.

- Crear y proyectar una imagen de una ciudad innovadora, moderna, desarrollada y ligada a la "economía de la información y el conocimiento".

- Fomentar el asociacionismo empresarial y la colaboración público-privada como mecanismo para competir en el mercado exterior.

- Promocionar la innovación tecnológica y la transferencia de tecnología con otros Parques de similar naturaleza.

- Ser un vivero de empresas, en particular de las de "nuevo desarrollo asociadas a las nuevas tecnologías y materiales", fomentando la innovación y el impulso de las iniciativas del capital privado.

- Ser un vivero de empresas de "nuevo desarrollo asociadas a las nuevas tecnologías y materiales", fomentando la innovación y el impulso de las iniciativas del capital privado.

- Rentabilizar la situación geoestratégica tricontinental de la isla para la ubicación de infraestructuras y equipamientos clave de la sociedad de la información y el conocimiento.

- Potenciar la colaboración entre la Universidad y los Centros de Formación Profesional con empresas locales.

- Aprovechar la sinergia que se produce al localizarse un conjunto de empresas en un mismo espacio común.

- Aprovechar la sinergia que se produce por la proximidad de la plataforma logística metropolitana, de la zona desarrollo de industria medioambiental de El Rosario y de los múltiples recursos institucionales, empresariales e investigadores de su entorno cercano.

- Contribuir a la estructuración y articulación del modelo de ordenación estructural urbanística y al modelo de desarrollo económico del municipio.

- Evitar la especulación del suelo ofertado mediante fórmulas que la impidan.
  Así mismo, las determinaciones referentes a la ordenación estructural también se concretan en la ejecución de las siguientes actuaciones sobre sistemas generales:

- Ejecutar la urbanización y realizar la cesión del tramo comprendido en el sector del sistema general viario, que sustituye, como viario principal de la zona, a la actual Carretera de Santa María del Mar, y que discurre por este sector y por su colindante, Los Pocitos, que permitirá la conexión desde la rotonda del Eje Salud El Chorrillo hasta las áreas situadas por debajo de la Autopista del Sur TF-1, atravesando ésta mediante túnel.

- La ejecución de la urbanización y la cesión de todos los espacios libres públicos, especialmente el sistema general del parque urbano del Barranco de Los Pocitos en su margen sur.

- Realizar la cesión de las parcelas destinadas a sistemas generales de uso docente, con una superficie de 11.597 m².

- Realizar la cesión del suelo de una parcela destinada a infraestructura de energía, para la instalación de una subestación de energía eléctrica de abastecimiento de la zona, según instrucciones de la compañía suministradora, con una superficie de 3.255 m².

- En relación con la ordenación estructural, la superficie del conjunto de todos los sistemas generales asciende a la cantidad de 65.463 m². Asimismo, las determinaciones referentes a la ordenación estructural también se concretan en la ejecución de las actuaciones sobre la ejecución de sistemas generales que aparecen recogidas en la ficha correspondiente.

Con fecha 12 de diciembre de 2006 se constituyó la Sociedad Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, que en la actualidad posee un capital social desembolsado de 8.994.840 € y cuyo accionista mayoritario es el Cabildo de Tenerife participando también en el Capital de la Sociedad el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y el Instituto Tecnológico y de Energías Renovables (ITER). La intención de la Sociedad es iniciar tan pronto le sea posible los trabajos de puesta en marcha del Parque, sin embargo, la inadecuación del planeamiento de la zona impide la materialización de este proyecto, proyecto que entendemos, máxime en la actual coyuntura, que exige su inmediata ejecución.

PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL GOBIERNO DE CANARIAS, EL CABILDO INSULAR DE TENERIFE Y EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE EMPRESARIAL DE TECNOLOGÍAS Y SERVICIOS AVANZADOS

En Santa Cruz de Tenerife, a 28 de diciembre de 2001

R E U N I D O S

De una parte, Don ROMAN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Presidente del Gobierno, en nombre y representación del Gobierno de Canarias, en uso de las facultades que le confiere el artículo 7 de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

De otra, Don MIGUEL ZEROLO AGUILAR Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, en uso de las facultades que le confiere el artículo 16.3 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y para cumplimentar acuerdo plenario municipal de 21 de septiembre de 2001.

Y de otra, Don RICARDO MELCHIOR NAVARRO, Presidente del Cabildo Insular de Tenerife, en nombre y representación de dicha institución y en uso de las facultades que le confiere el artículo 16.3 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

Los intervinientes, que actúan en razón de sus respectivos cargos, se reconocen mutua y recíprocamente capacidad y competencia, y

E X P O N E N

I. Que las Administraciones Públicas comparecientes, dentro de sus propios ámbitos competenciales, consideran necesario y de interés la creación de un área o sector destinado a la ubicación de empresas que desarrollen actividades relacionadas principalmente con las nuevas tecnologías y los servicios avanzados, como medio para lograr la diversificación de la actividad económica y fomentar adecuadamente la innovación tecnológica y las iniciativas empresariales que conlleven acciones de actualización y modernización del sector servicios.

Gobierno de Canarias

II. Que el Gobierno de Canarias, a través de los departamentos competentes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, tiene la intención de construir un edificio para la instalación en él de dependencias de empresas públicas y entidades vinculadas al desarrollo tecnológico y de servicios avanzados o la promoción de los mismos, en una parcela que se sitúe dentro de un área del carácter descrito en el expositivo anterior.

III. Que el Ayuntamiento de S/C de Tenerife considera fundamental para alcanzar un óptimo desarrollo económico y social del municipio, la implantación en el mismo de empresas que ofrezcan servicios diferenciados y de alta cualificación profesional potenciando al propio tiempo la renovación y modernización del tejido empresarial a través de facilitar la creación y el desarrollo en el municipio de nuevos proyectos empresariales.

IV. Que el Cabildo Insular de Tenerife se ha dedicado a fomentar y promocionar la industria de producciones audiovisuales en la isla, dándose la necesidad de crear instalaciones adecuadas para el desarrollo de tal actividad y considerándose idónea su ubicación en una actuación con las características planteadas en el expositivo I anterior.

V. Que en virtud de cuanto antecede y al objeto de lograr la colaboración, de acuerdo con lo establecido en la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, acuerdan suscribir el presente Protocolo, que se regirá por las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

Primera. Es objeto del presente Protocolo fijar los criterios para coordinar las actuaciones de las Administraciones Públicas comparecientes, con el fin de llevar a cabo la implantación de un Parque Empresarial Tecnológico y de Servicios Avanzados en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Segunda. Las características del Parque Empresarial Tecnológico y de Servicios Avanzados se fijarán mediante convenio de colaboración entre la **Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica**, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el que, como mínimo, se definirán detalladamente las actuaciones que se acuerden ejecutar para dar cumplimiento al mismo, la financiación, el periodo de vigencia, los supuestos y forma de extinción y la necesidad o no de establecer una organización para su gestión que, en su caso, podrá adoptar cualquiera de las formas jurídicas admitidas en derecho.

En este último supuesto, habrán de ser aprobados los Estatutos de la entidad cuya creación se acuerde, los cuales determinarán los fines de la misma y las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero. La participación de las administraciones promotoras resultará de la valoración de las aportaciones iniciales al ente constituido, pudiendo éstas ser dinerarias, en bienes o servicios y tras común acuerdo de las partes sobre la tasación de las mismas.

Tercera. El Gobierno de Canarias, a través de las consejerías competentes, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en sus respectivos ámbitos competenciales, se comprometen a adoptar los acuerdos y a realizar las acciones precisas para el desarrollo del citado Parque Empresarial, de forma óptima y en el menor tiempo posible.

La ejecución de las actuaciones que corresponden a cada una de las Administraciones intervinientes estará condicionada a la existencia de crédito suficiente y adecuado para ello en los Presupuestos de cada Administración.

Cuarta. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife se compromete a gestionar la formulación del planeamiento urbanístico preciso, o la modificación de la ordenación vigente en su caso, para posibilitar el desarrollo de la actuación de conformidad a los criterios que resulten de aplicación.

Quinta. Se acuerda la creación de una Comisión de Seguimiento General, que tendrá como objeto facilitar el control de la ejecución del Protocolo y la puesta en común de los objetivos alcanzados por cada una de las Administraciones, perfilando así el contenido del convenio de colaboración al que se refiere la estipulación segunda.

La Comisión de Seguimiento estará compuesta por tres representantes de cada una de las Administraciones que intervienen en la firma del Protocolo, correspondiendo la facultad de convocatoria a cualquiera de los órganos que suscriben el mismo. La Comisión establecerá y completará sus propias normas de funcionamiento.

Sexta. La vigencia del presente protocolo se extenderá hasta la conclusión de las acciones comprendidas en el mismo, salvo denuncia expresa de cualquiera de las partes, notificada fehacientemente con una antelación de al menos tres meses.

Séptima. Este Protocolo tiene naturaleza administrativa y se regirá por lo establecido en la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, por la legislación vigente en la materia objeto del Protocolo y la demás que resulte de aplicación.

Octava. Las cuestiones litigiosas que pudieran suscitarse en la interpretación y cumplimiento del presente protocolo se someterán al conocimiento y competencia de los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo de Santa Cruz de Tenerife.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Protocolo, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha al principio señaladas.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO

Román Rodríguez Rodríguez

EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE S/C DE TENERIFE

Miguel Zerolo Aguilar

EL PRESIDENTE DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE

Ricardo Melchior Navarro

3. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN.

Con base en la Adaptación Básica del Plan General de Santa Cruz de Tenerife se propone suspender el ámbito referido en el plano de " Ámbito de suspensión " de este documento a los efectos de la implantación del futuro Parque Tecnológico.

La propuesta armoniza las determinaciones del planeamiento vigente, Adaptación Básica y el actualmente en tramitación, Revisión del PG recogiendo del mismo la ordenación en el Sector SSU.5.7 con pequeños ajustes en el viario interior para poderse desarrollar de manera autónoma con el viario existente y por afecciones de la autopista TF-1, manteniendo el aprovechamiento, tipologías, superficies y usos globales.

Para poder ajustar el planeamiento vigente con la tramitación de este documento es necesario, acogiéndonos al Artículo 23 del Decreto 30/2007 (Modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias), que se tramite en el plazo no superior a seis meses una Revisión del Planeamiento suspendido para incorporar las normativas a sus propias determinaciones, realizando los ajustes necesarios en los sectores afectados.

Se incorporan los tres siguientes planos:

- **Ámbito de Suspensión**: consiste en delimitar el ámbito donde se incorporan, tanto el nuevo sector del Parque Tecnológico, así como las zonas de los ámbitos limítrofes que se ven afectados.

- **Sectores Afectados**: se detallan cada una de las afecciones de los sectores limítrofes diferenciando los suelos que se incorporan al suelo del nuevo sector del Parque Tecnológico y los suelos del antiguo sector SO-19 que no se incorporan.

- **Nueva Delimitación de Sectores**: Se incorpora el nuevo sector del Parque Tecnológico y los sectores limítrofes con su nueva ordenación.

Estudio Fotográfico ámbito de suspensión.

Fichas de Planeamiento vigente:

- Ficha planeamiento vigente Sector SO-19
- Ficha Planeamiento vigente Sector SO-31
- Ficha Planeamiento vigente Sector SO-8
- Ficha Planeamiento vigente Sector SO-20
- Ficha Planeamiento vigente Sector SO-7

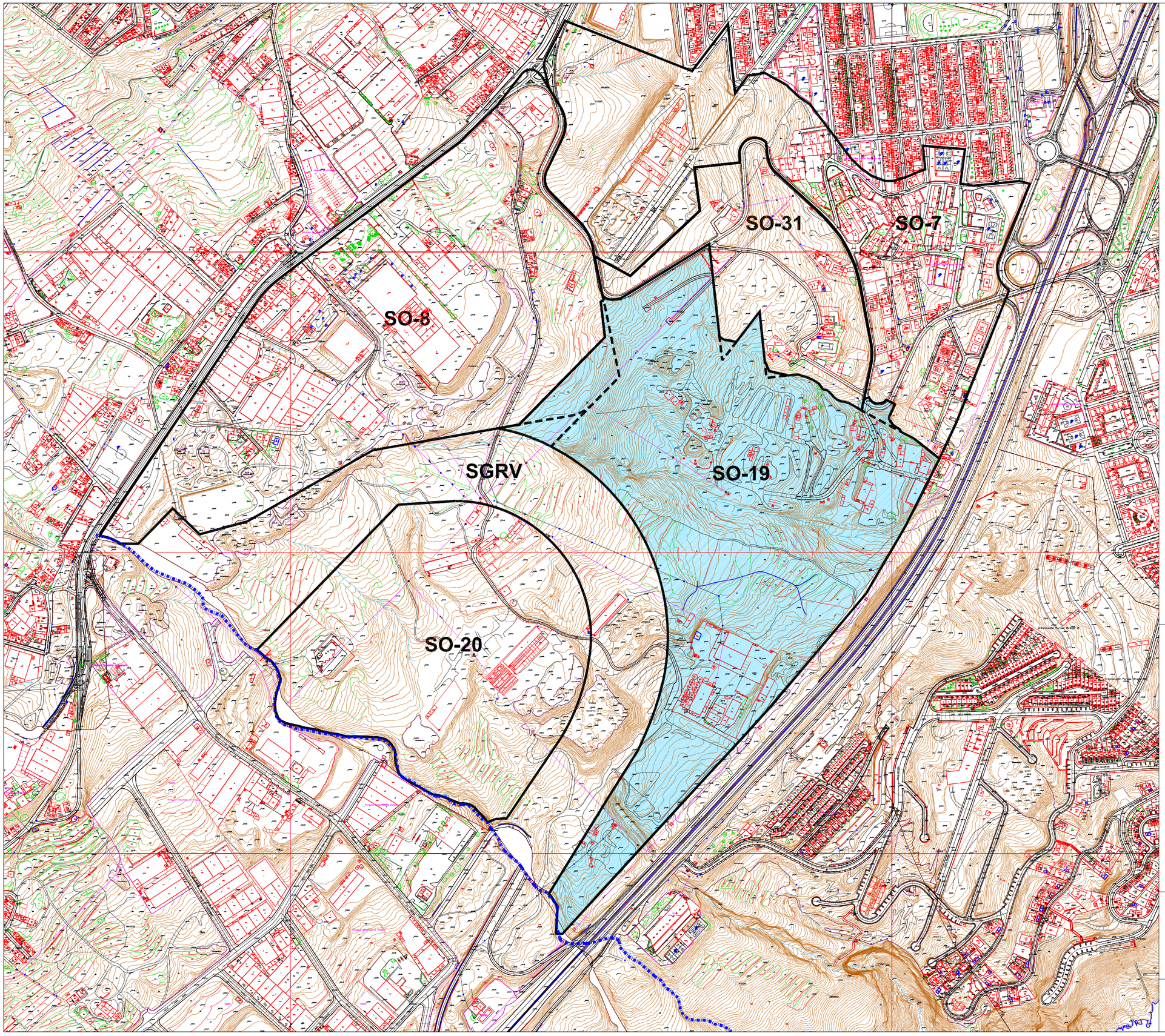
Fichas de Planeamiento en tramitación:

- Ficha Planeamiento en tramitación SSU 5.7. Parque Tecnológico

Fichas Modificadas del Planeamiento vigente (Sectores limítrofes al Parque Tecnológico):

- Ficha Modificada planeamiento vigente Sector SO-31
- Ficha Modificada planeamiento vigente Sector SO-7
- Ficha Modificada planeamiento vigente Sector SO-8
- Ficha Modificada planeamiento vigente Sector SO-20

Ficha del nuevo Sector Parque Tecnológico



ÁMBITO DE SUSPENSIÓN

SECTORES AFECTADOS
PLANEAMIENTO VIGENTE

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

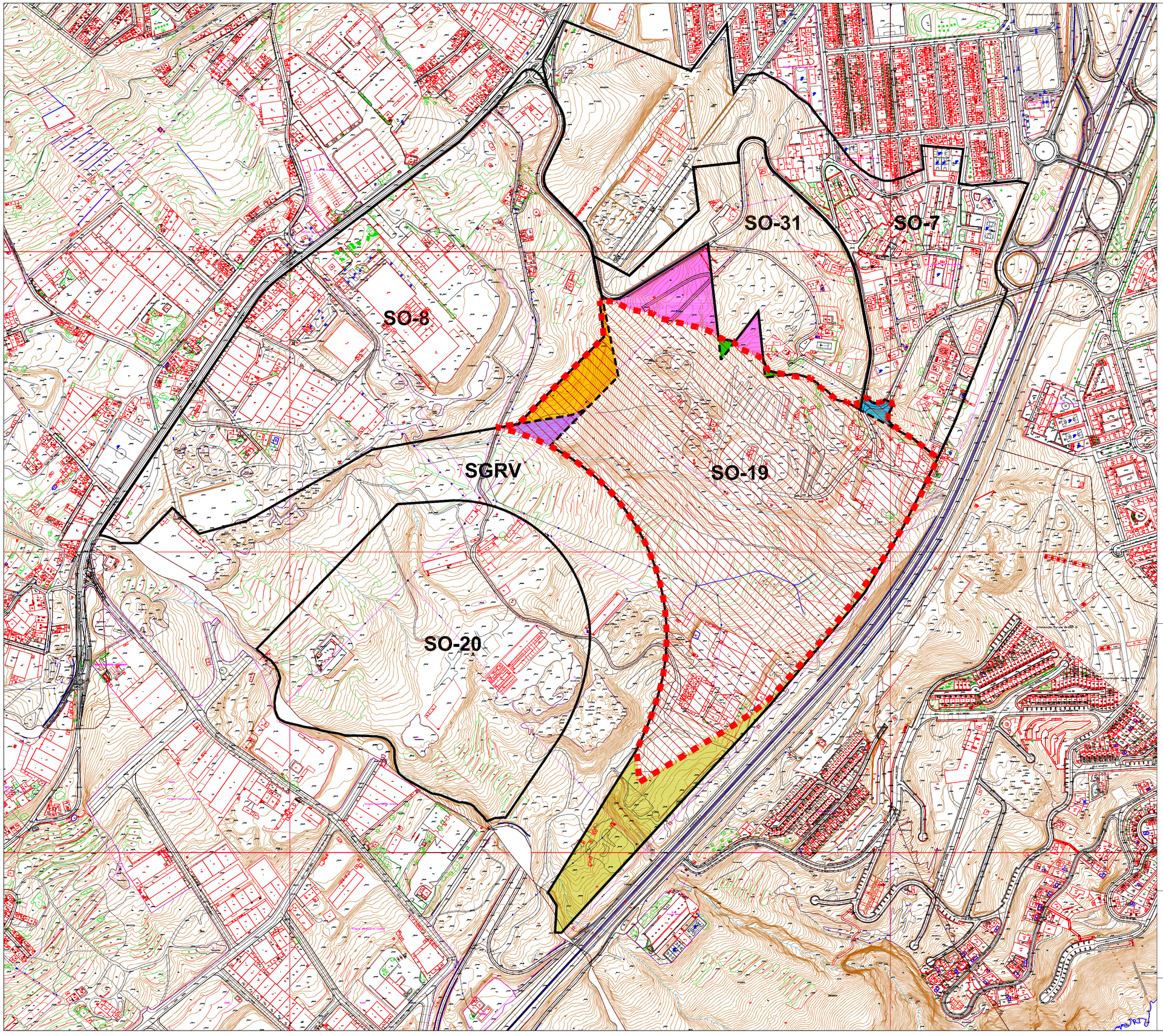
DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN

AGOSTO 2010



ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE NUEVO SECTOR URBANIZABLE "PARQUE TECNOLÓGICO"

INCORPORACIÓN DE SUELO AL NUEVO SECTOR "PARQUE TECNOLÓGICO"

SUELO URBANO DEL ÁREA SO-7 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

SUELO URBANIZABLE DEL ÁREA SO-31 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

SUELO URBANO DEL ÁREA SO-8 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

SUELO URBANIZABLE QUE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE NO SE ADSCRIBE A NINGÚN SECTOR

SUELO DEL SO-19 QUE NO SE INCORPORAN AL NUEVO SECTOR

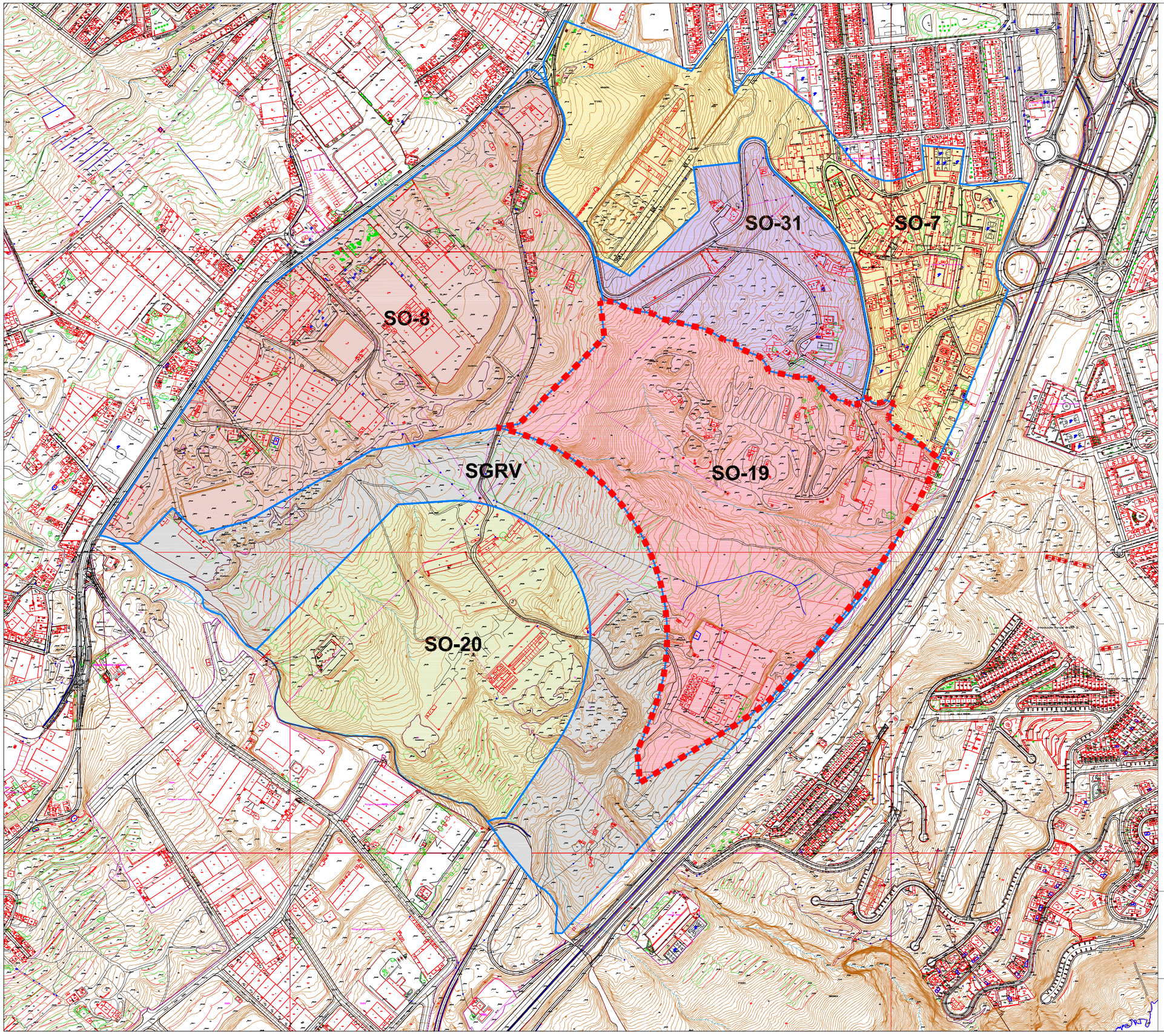
SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SO-19 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE QUE SE INCORPORAN AL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL SO-31

SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SO-19 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE QUE SE INCORPORA AL SGRV - CIRCUNVALACIÓN OESTE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SECTORES Y ÁMBITOS AFECTADOS

AGOSTO 2010



NUEVA DELIMITACIÓN
DE SECTORES

SO-7 = 214.346 m²
SO-8 = 289.267 m²
SO-19 = 263.101 m²
SO-20 = 193.534 m²
SO-31 = 100.222 m²
SGRV = 217.462 m²

NUEVO SECTOR
PARQUE TECNOLÓGICO
DE TENERIFE

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

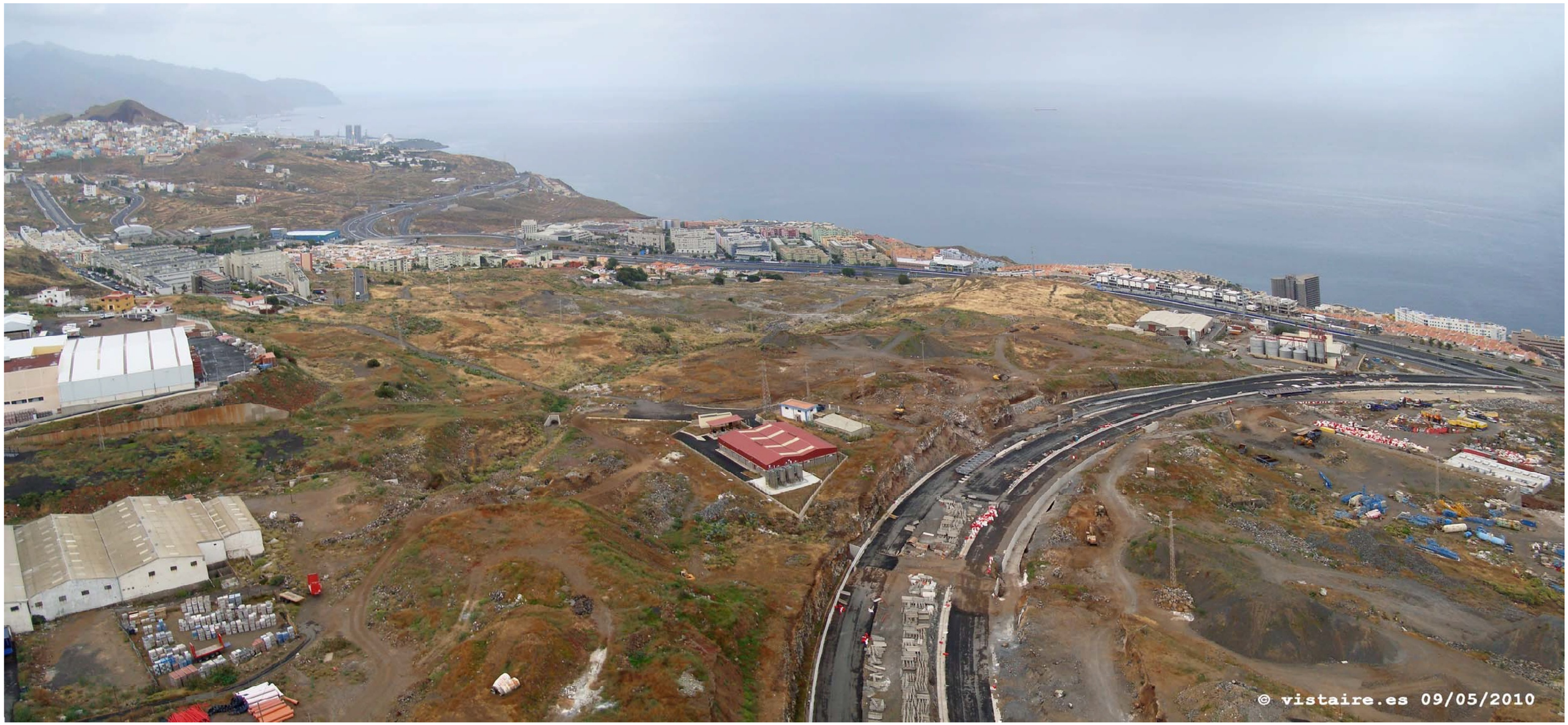
SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

NUEVA DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS

AGOSTO 2010

1
2
3
4
Image © 2010 GRAFCAN
©2009 Goo


© vistaire.es 09/05/2010

© vistaire.es 09/05/2010

© vistaire.es 09/05/2010

© vistaire.es 09/05/2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

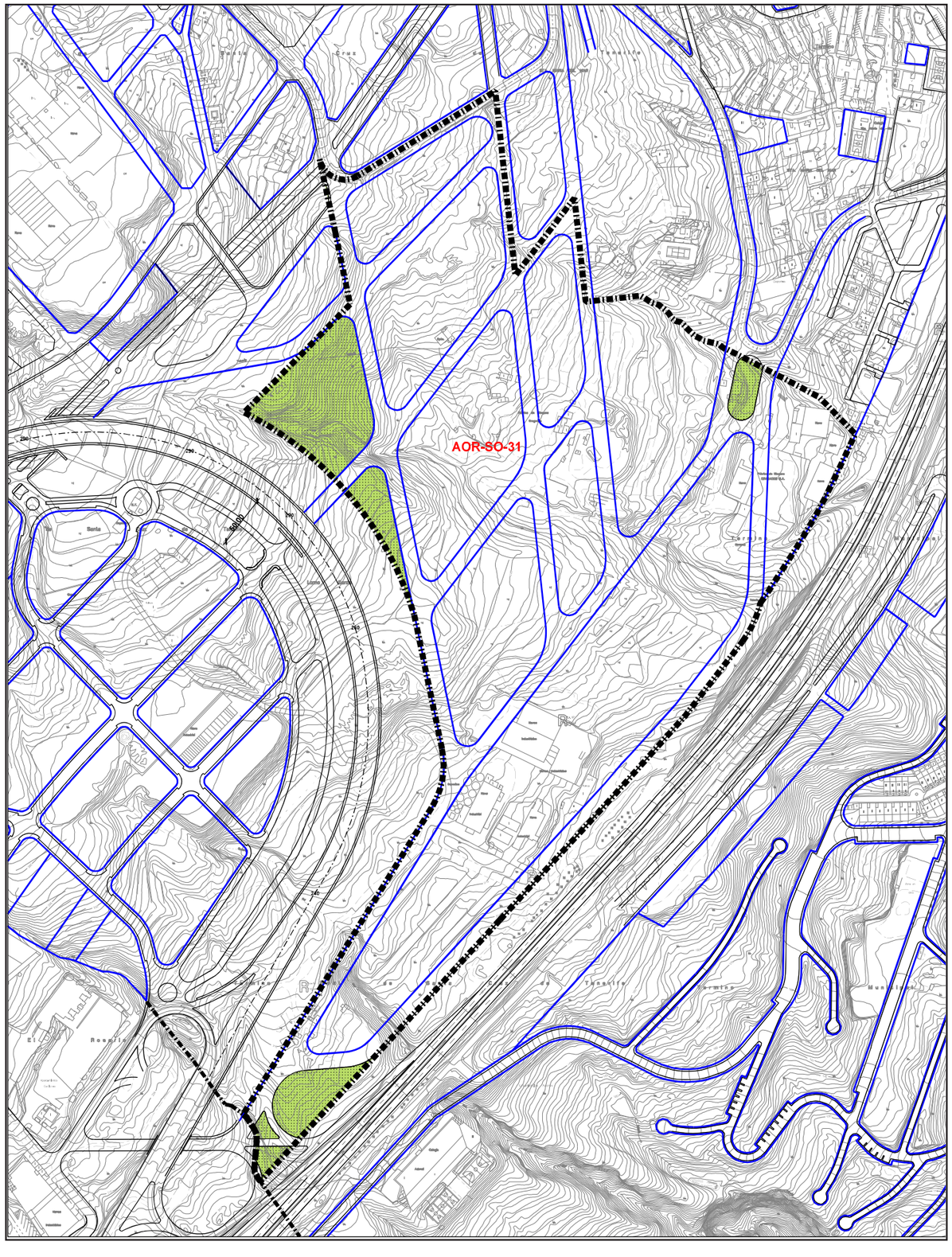
Escala: 1/5000

ÁMBITO: Suroeste

SECTOR: Industrial Cuevas Blancas

FICHA SO - 19

HOJA 1 de 2



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Facilitar la expansión ordenada de los sectores industriales próximos a la Ciudad en conexión con la Autopista Norte – Sur y en condiciones de compatibilidad con el sector residencial colindante.

Instrucciones:

- El diseño de la red viaria y la regulación parcelaria y edificatoria reflejarán los objetivos anteriores.

- El Plan Parcial deberá justificar sus determinaciones referentes al sistema viario y otras infraestructuras con un estudio suficiente de la continuidad de sus elementos en los sectores colindantes. Todos los elementos de la red viaria señalados en el plano de ordenación que tienen continuidad en otros sectores son fijos, si bien se admite reajustes que no desvirtúen tal continuidad ni disminuyan superficialmente las dotaciones públicas.

- La sección tipo de vías es de 16 metros con aceras arboladas de al menos dos metros.

- El Plan Parcial del Sector contemplará la necesidad de ubicar dentro de su ámbito una subestación de energía eléctrica que ocupará una superficie de 5.000 m^2 aproximadamente. A tales efectos, se solicitará de la compañía suministradora las directrices oportunas sobre localización y necesidades reales. Toda vez que dicha instalación se enmarca dentro de la

Categoría de Sistemas Generales, los terrenos se obtendrán mediante los sistemas compensatorios previstos para tal clase de suelo.

- El suelo tramado al borde de la Autopista sólo podrá computarse como espacios libres con las siguientes condiciones:

  - Situarse a más de cincuenta (50) metros del borde de la Autopista.

  - Las del artículo 11.1. del Reglamento de Planeamiento.

  - Las generales de este Plan para los espacios libres. Las reservas para dotación deportiva, comercial y social que determina el Reglamento de Planeamiento se dispondrá en el perímetro de contacto con el área colindante (SO-7), de forma que actúe como elemento de transición entre la industria y la residencia.
  -

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC):	Industrial.
Usos Prohibidos:	Residencial, excepto una vivienda por parcela anexa al edificio industrial o cuando se actúe por manzanas completas, debiendo establecerse en ese caso los equipamientos necesarios según el Reglamento de Planeamiento.
Tipos Edificatorios:	El correspondiente a Zona Industrial.
Edificabilidad:	0.65 m^2/m^2.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA **- AOR-SO-31:** Plan Parcial a tramitar.

GESTIÓN PRIVADA :

Sistema de Actuación: Privado.

186

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: Suroeste

SECTOR: Santa Maria del Mar (Urbanizable)

FICHA SO - 31

HOJA 1 de 2

AOR-SO-16

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Suroeste

SECTOR: Santa Maria del Mar (Urbanizable)

FICHA SO - 31

HOJA 2 de 2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes: El presente sector se corresponde con una parte del polígono P-2 del área de suelo urbano SO-7, delimitada en el PGOU-92.

En el presente Plan General - Adaptación Básica se reclasifican estos suelos que pasan a constituir un nuevo sector urbanizable sectorizado no ordenado; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04

Objetivos: Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista en sentidos transversal y paralelo a la C-822.

Instrucciones El Plan Parcial contendrá las dotaciones que establece la legislación urbanística vigente para el suelo urbanizable residencial de su dimensión.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Abierta.

Usos Prohibidos: ●Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

●Terciario:
- Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
- Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial, con un máximo de 0,50 m^2/ m^2.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- AOR-SO-16: Plan Parcial a tramitar. Este ámbito se corresponde con una parte del polígono P-2 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.

GESTIÓN: Privada.

223 **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

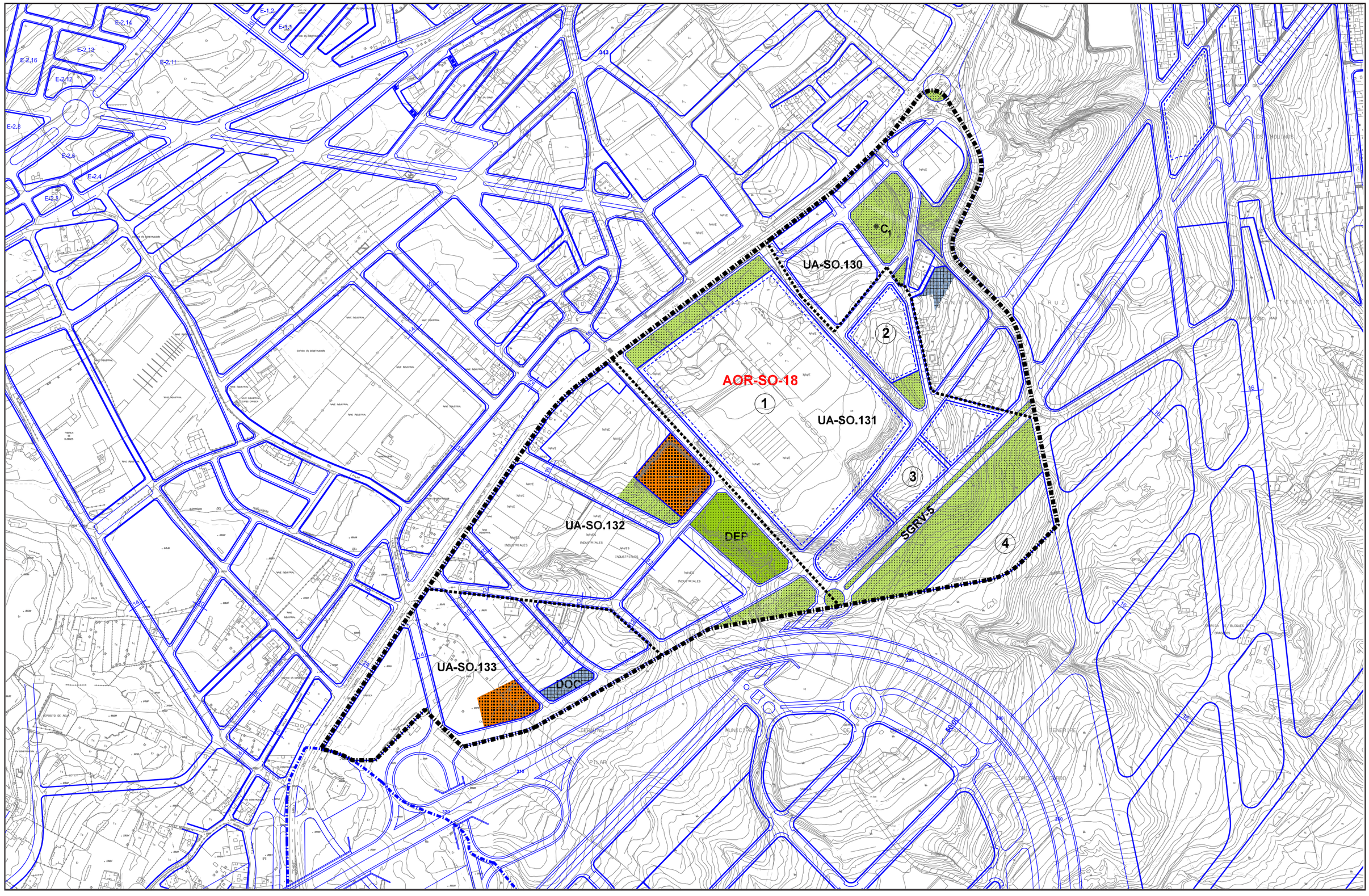
Escala: 1/4000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: El Molino

FICHA SO - 8

HOJA 1 de 3



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000).

- Modificación del Plan Parcial "El Molino" de 1994 con los cambios que introduce el Plan General.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Ordenar la coexistencia de zonas residenciales e industriales estableciendo las condiciones para la ejecución de la infraestructura y el equipamiento.

La UA-SO.131 se delimita con el objeto de desarrollar a corto plazo viviendas adscritas al Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial Abierta.

Usos Prohibidos: Residencial, salvo las manzanas completas o en situaciones de compatibilidad apreciadas y ordenadas por el Plan Parcial (Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias).

Tipos Edificatorios:

- En el ámbito de la UA-SO.131: Edificación Abierta.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Edificabilidad:

● En el ámbito de la UA-SO.131 se establecen los siguientes parámetros:

- Edif. máxima:
  Manzana 1: 0,80m^2/m^2
  Manzana 2: 1,08m^2/m^2
  Manzanas 3 y 4: 2,28 m^2/m^2

- Altura máxima:
  Manzanas 1 y 2: 2 plantas
  Manzana 3: 8 plantas
  Manzana 4: 4 plantas

- Ocupación máxima:
  Manzanas 1 y 2 : 60%
  Manzanas 3 y 4: 70%

- Retranqueo obligatorio de 3 m.

● Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Dotaciones:

- En el ámbito de la UA-SO.131 según planos de ordenación.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- AOR-SO-18: Modificación del Plan Parcial "El Molino", aprobado definitivamente el 25-4-94, con los cambios que introduce el Plan General (de aplicación en todo el área excepto en el ámbito de la UA-SO.131).

GESTIÓN PRIVADA :

Ambitos de Actuación:

UA-SO.130: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.131: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.132: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.133: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

159

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

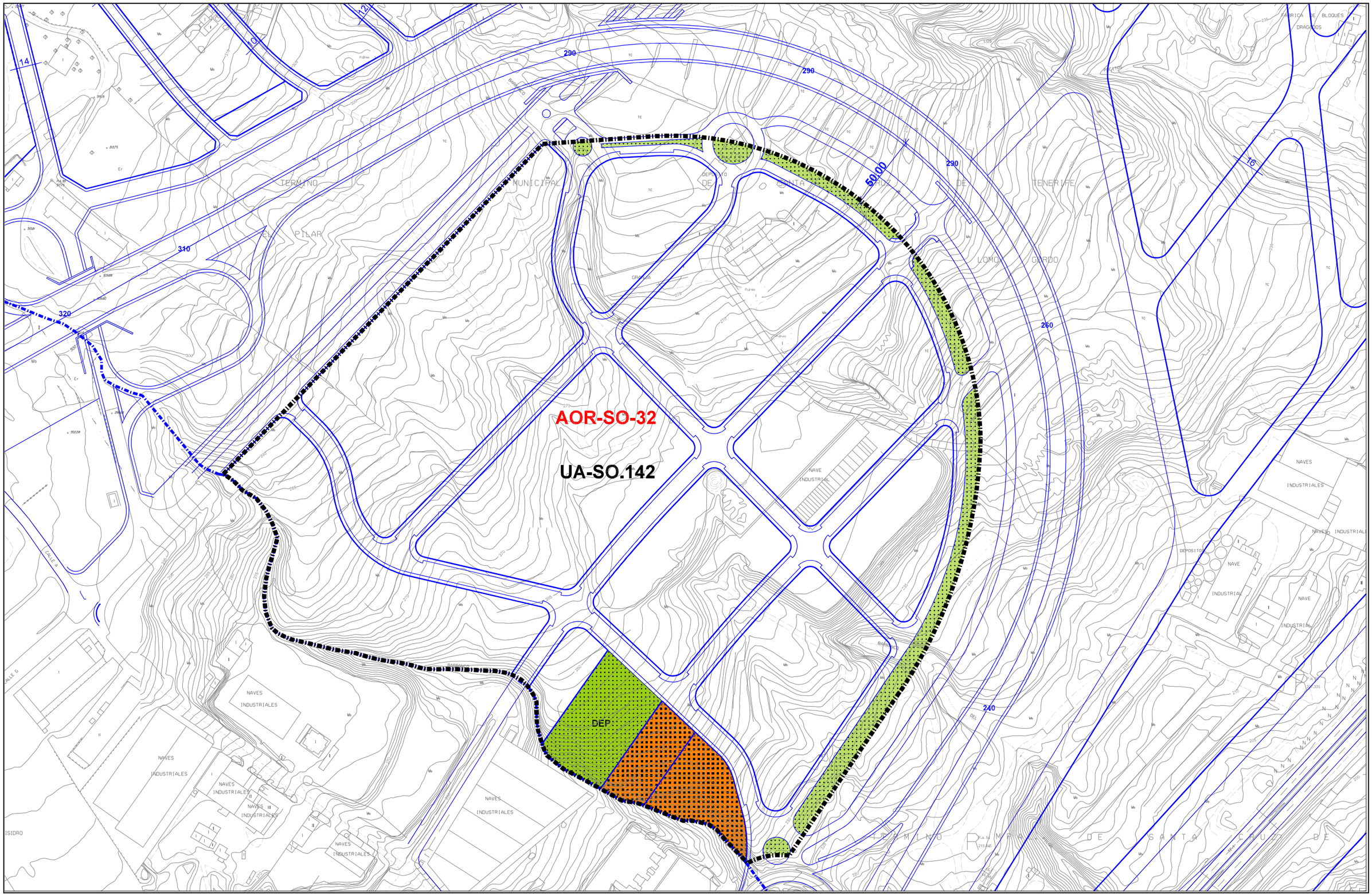
Escala: 1/2500

ÁMBITO: Suroeste

SECTOR: Industrial El Chorrillo

FICHA SO - 20

HOJA 1 de 2



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

ÁMBITO: Suroeste

SECTOR: Industrial El Chorrillo

FICHA SO - 20

HOJA 2 de 2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial "Industrial El Chorrillo" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Objetivos: Facilitar la expansión ordenada de los sectores industriales próximos a la Ciudad en conexión con la Autopista Norte – Sur.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial.

Usos Prohibidos: Residencial.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA

- AOR-SO-32: Plan Parcial aprobado definitivamente el 18-10-96.

GESTIÓN PRIVADA :

Polígonos: **UA-SO.142:** Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.

219 **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

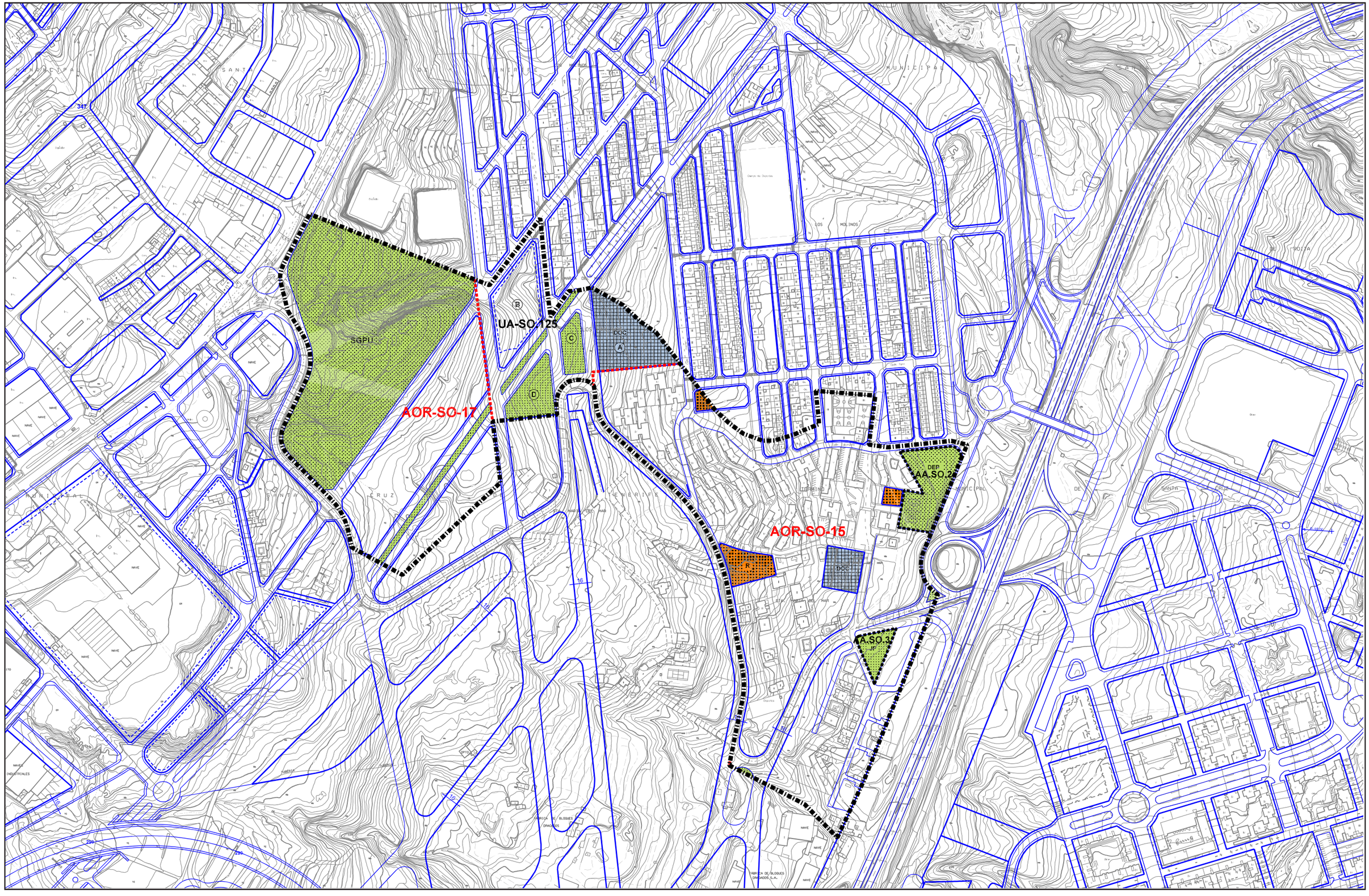
Escala: 1/4000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Santa María del Mar (Urbano)

FICHA SO - 7

HOJA 1 de 4



220

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

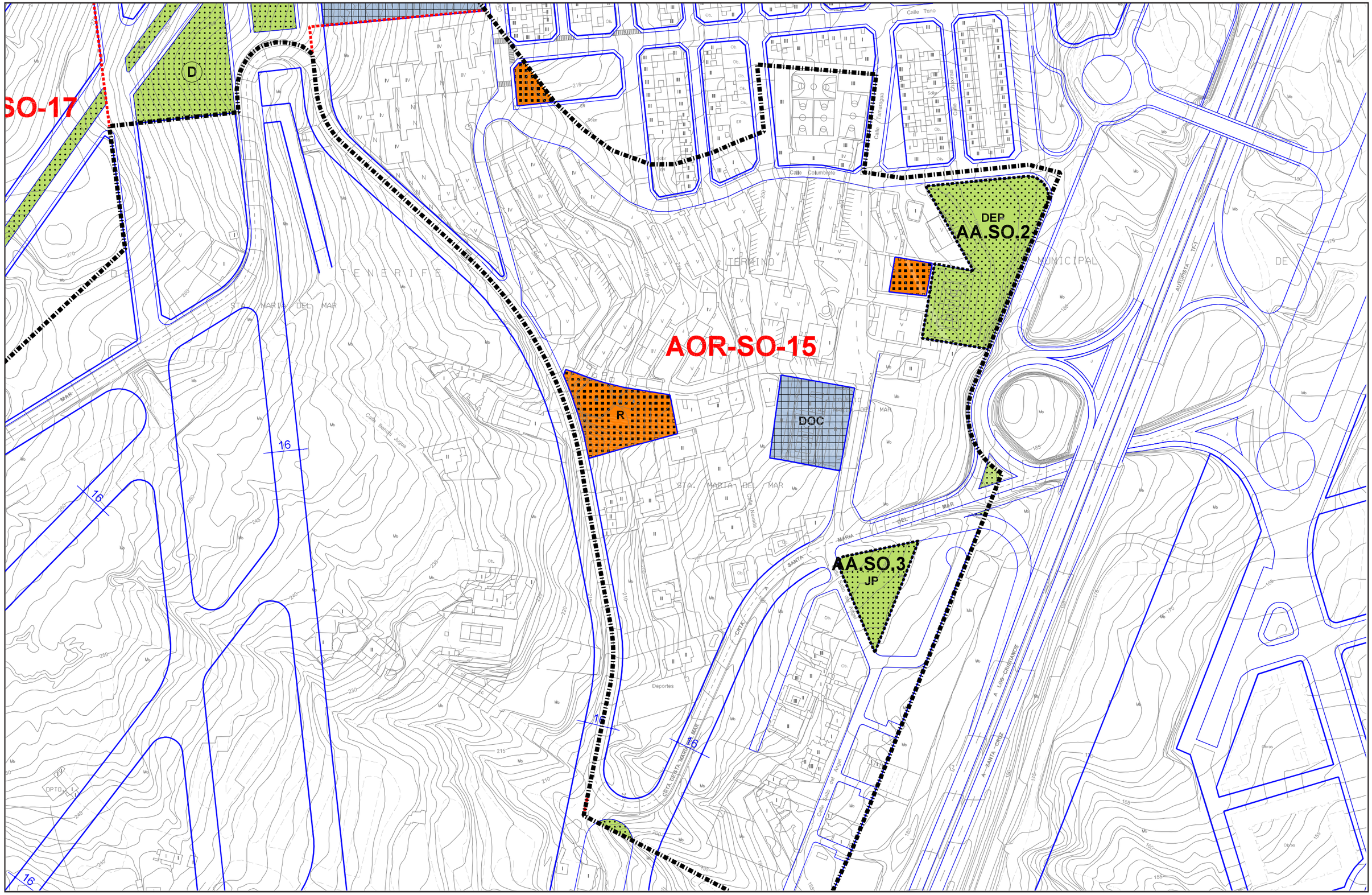
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Santa María del Mar (Urbano)

FICHA SO - 7

HOJA 2 de 4



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-SO.125 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan Parcial "Inlesa" en el AOR-SO-15, con las modificaciones que introduce el Plan General.

- Plan Especial en el ámbito de ordenación remitida AOR-SO-17.

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000) en el resto.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Antecedentes:

El Plan Especial "Inlesa", aprobado en 1.972 para la legalización de la Barriada de Santa María del Mar previamente edificada en Suelo Rústico ha sido ejecutado sólo parcial y deficientemente en el entorno de dicha Barriada. La urbanización realizada a Poniente de la Carretera no reúne condiciones para su recepción. No obstante, se extiende a ella la calificación de urbana en atención al valor urbanizador de la propia Carretera y a la consolidación de su entorno.

El Plan General mantiene con modificaciones la vigencia del Plan Parcial "Inlesa" en el ámbito consolidado por la edificación y lo declara anulado en el resto por incumplimiento de los compromisos contraídos (Memoria, apartado XI en relación con los IX y X), procediendo a su nueva ordenación con arreglo al modelo de desarrollo adoptado en el Plan General.

Objetivos:

Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista en sentidos transversal y paralelo a la C-822.

La creación de la unidad de actuación UA-SO.125 tiene por finalidad el poder desarrollar a corto plazo viviendas para el Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

Instrucciones

En la unidad de actuación UA-SO.125 la parcela A se destinará a equipamiento docente de E.G.B. y la parcela B se ordenará volumétricamente como transición entre volúmenes edificados en el área Alisios y en el AOR-SO-17.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

● Industrial:
- Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª.

● Terciario:
- Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
- Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Según planes especiales en su ámbito.

Parcela B: según las condiciones especiales que se establecen en el apartado de edificabilidad.

Edificabilidad: Según planes especiales en su ámbito. (Máximo 0,50 m^2/ m^2).

Parcela B:
- Ocupación máx. 80%.
- Retranqueo obligatorio de 3 m.
- Edif. Máx: 21.479 $m^2_{c.}$
- Altura máxima: 8 plantas.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

- AOR-SO-15: Plan Especial "Inlesa". Este ámbito se corresponde con el polígono P-1 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.

- AOR-SO-17: Plan Especial del "polígono P-3", SO-7, aprobado definitivamente el 21-2-97.

GESTIÓN PÚBLICA:

Actuaciones Aisladas:

AA.SO.2: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15.

Sistema de Actuación:
- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

AA.SO.3: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15.

Sistema de Actuación:
- Suelo: Expropiación.
- Ejecución: Obras públicas ordinarias.

GESTIÓN PRIVADA:

Unidades de actuación:

UA-SO.125: Unidad de Actuación

Sistema de Actuación: Privado.

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO — SUSO

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUPERFICIE TOTAL:	262.690 m²
USO GLOBAL CARACTERISTICO:	Investigación y Desarrollo
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público por Cooperación

Coeficiente de Edificabilidad (m²c / m²s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda./m²s)
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,57	0	0	0	0	0	0	0,67

Parcela	Uso Pormenorizado	Tipología	Superficie de Suelo (m²s)	Sup.Edificable máxima (m²c)	Aprov. (Udas)
1	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	20.725	24.870	30.093
2	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	14.757	17.708	21.427
3	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.179	20.615	24.944
4	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	18.925	22.710	27.479
5	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.614	21.137	25.576
6	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	12.948	15.538	18.801
7	Terciario Oficina	C-Pt / A-Pt	17.629	21.155	23.271
8	Terciario Oficina	C-Pt / A-Pt	3.702	4.442	4.886
Subtotal Terciario			123.479	148.175	176.477
11	E. Deportivo	A-E1	7.882	788	630
Subtotal Equipamientos Locales			7.882	788	630
9	S.G.s Servicios Comunitarios	A-D	8.970		
10	S.G. Infraestructuras Electricidad	A-D	3.255		
SG Puia	S.G. Parque Urbano de Interés Ambiental		14.657		
SGV	S.G. Viario		36.711		
Subtotal Sistemas Generales			63.593		
12	S.L. Docente	A-D	2.627		
Subtotal Sistema Local de Dotaciones			2.627		
S.L. AJ	S.L. Áreas Ajardinadas		44.311		
Subtotal Sistema Local de Espacios Libres			44.311		
AJ	Áreas Ajardinadas		1.714		
P	Peatonales		1.451		
V	Viario		17.633		
Subtotal Viario y Otros			20.798		
TOTAL SECTOR			262.690	148.963	177.107

Superficie de Suelo de Cesión de Sistemas Generales y Locales: 131.329 m² (50 % de la superficie total del sector)

CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Superficie computable del Sector:	262.690 m²s	Reservas del Sector	Espacios libres	44.311 m²s	54.820 m²s
Reserva legal Mínima: (14 m²s / 100 m²s)	36.777 m²s		Dotaciones	2.627 m²s	
Espacios Libres (10%) 26.269	Equip. (3%) 7.881 / Dotaciones (1%) 2.627		Equipamientos	7.882 m²s	

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SECTORES ORDENADOS

SISTEMA DE EJECUCIÓN: PÚBLICO POR COOPERACIÓN

Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución

Presentación del instrumento de gestión y del Proyecto de Urbanización, desde la entrada en vigor del PGO	Cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, desde el inicio del expediente del sistema de cooperación	Inicio de las obras de urbanización, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización	Ejecución completa de las obras de urbanización, desde el inicio de las mismas	Solicitud de licencia de edificación, desde la aprobación del instrumento de gestión y del Proyecto de Urbanización
6 meses	1 año	1 año	2 años y menos de 5 años desde la entrada en vigor del PGO	3 años

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

AE-5 SUROESTE

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO(SUSO)

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO — SUSO

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).

Este sector se corresponde con el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO), Área de Ordenación remitida AOR-SO-31 de la Adaptación Básica.

El sector cumple las reservas mínimas de la legislación vigente.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las determinaciones particulares de la ordenación pormenorizada de este sector, ordenado directamente, se recogen en el Tomo 2.1.3 "Memoria de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente", estructurado en los siguientes aspectos:

1. Descripción de la ordenación del sector
2. Determinaciones generales para el proyecto de urbanización
3. Contenido ambiental

CONDICIONES DE DESARROLLO

APARCAMIENTOS

Son de aplicación los artículos 2.1.5 "Estándar global y condiciones de los aparcamientos" y 3.1.4 "Dotación de aparcamientos por usos y zonas" de las Normas de Ordenación Pormenorizada, que se cumplimentan según la siguiente tabla:

CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA NORMATIVA DE APARCAMIENTOS			
Reserva de Aparcamientos	N° Total de Plazas del Sector	N° de plazas en el exterior de las parcelas	N° de plazas en el interior de las parcelas
Reserva normativa (mínimo)	Art. 2.1.5/1 NOP Superficie edificable total / 45 3.292 plazas	Art. 2.1.5/3 NOP 10% sobre reserva mínima total 354 plazas	Art. 3.1.4 NOP 3.211 plazas
Reserva del sector	3.711 plazas	500 plazas	

El Proyecto de Urbanización preverá en la red viaria un mínimo de 500 plazas de aparcamiento, dispuestas preferentemente en línea. Con esta instrucción y las normas anteriores, se garantiza que en el presente sector habrá un mínimo total de 3.711 plazas de aparcamiento, cifra superior a la mínima de la reserva normativa.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Con el Plan Parcial y la iniciativa de ejecución privada deberá presentarse conjuntamente a trámite el Proyecto de Urbanización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 110.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en el plazo indicado en la programación establecida en la presente ficha.

Cesión obligatoria:

El suelo que corresponde al 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento será en parte la parcela 7 y se fijará en el correspondiente proyecto de equidistribución.

Justificación del Sistema de Ejecución Pública por Cooperación:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica con base en el interés público de la implantación en el sector de un Parque tecnológico y empresarial, impulsado por el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para lo que dichas Administraciones Públicas suscribieron con fecha 28 de diciembre de 2001, el Protocolo de Colaboración para la creación del "Parque empresarial de tecnologías y servicios avanzados".

El desarrollo del sector se llevará a cabo por la sociedad gestora pública "Parque Científico Tecnológico de Tenerife" (PCTT), la cual no sólo culminará la urbanización del sector, sino garantizará que, a través de los actos de uso y edificación, se consolide el Parque Tecnológico con los objetivos y características planteados.

Unidades de Actuación:

El sector se desarrolla a través de una única unidad de actuación.

Convenio urbanístico:

Para el desarrollo de la gestión y ejecución del presente sector se presenta el "Protocolo de Colaboración entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para la creación de un Parque Empresarial de Tecnologías y Servicios Avanzados", que se incorpora al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres, sistemas generales, salvo los de viario de conexión territorial, y cualquier otra que resulte necesaria), en coherencia con lo preceptuado en el artículo 40 del RGESPC.

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

CONDICIONES E INSTRUCCIONES

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados que permitan su disfrute público. Se ejecutarán otros elementos (red de riego y mobiliario urbano).

Los muros de contención necesarios para la urbanización, que vayan a quedar vistos, una vez ejecutada la edificación, así como los muretes de hasta la altura de 1 metro de altura, que sirvan de delimitación o compartimentación de espacios libres públicos, se realizarán acabados en mampostería de piedra seca basáltica, integrados en el entorno.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias del sector, tales como el centro transformador de energía eléctrica, la estación de bombeo de agua para elevación de las aguas residuales de las parcelas inferiores de la urbanización y el propio pozo o tanquilla de recepción general de esta agua, deberán ser estudiados en el proyecto, para evitar impactos por ruidos, vibraciones, olores o diseño inadecuado.

Por sus características especiales, el Parque Tecnológico necesita de unas infraestructuras especificas, como son: acondicionamiento para el paso y parada de la línea de metro ligero (o corredor exclusivo de transporte público); energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria en todos los edificios; red de fibra óptica de banda ancha; acometida de servicios de telecomunicaciones; acceso a Internet a través de cable eléctrico o ADSL; etc.

PARCELACIONES, IMPLANTACIÓN DE USOS Y EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En todas las manzanas a las que este Plan General les asigna la zona de edificación CPT / APT, en caso de pretenderse una subdivisión en parcelas para su ejecución material, previamente habrá aprobarse un Estudio de Detalle con el alcance y contenido regulado en los artículos 4.3.11 y 4.4.10. No será necesario el Estudio de Detalle en el caso de que la extensión completa de la manzana se mantenga como una única parcela y sobre ella se ejecute un proyecto edificatorio unitario.

En las manzanas a las que este Plan General asigna como uso principal el de I+D / Nuevas Tecnologías, previamente a la admisibilidad de la implantación de una empresa concreta y a la vista de la descripción detallada de las actividades a desarrollar, la Sociedad PCTT requerirá un informe técnico específico vinculante en el que se valore si tales actividades se consideran adscrito al uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías y, de ser así, en cuál de sus categorías. Además, en caso de resultar adscribible a la categoría de Producción tecnológica, sólo será admisible si la empresa a la cual se vinculan tales actividades realiza las propias de I+D en el ámbito del Parque Tecnológico.

El informe vinculante regulado en el párrafo anterior será elaborado por una Comisión Técnica, integrada exclusivamente por expertos en el ámbito de la investigación y desarrollo y de las nuevas tecnologías. La citada Comisión Técnica, dado el carácter innovador del uso de I+D / Nuevas Tecnologías, y con la finalidad de ir progresivamente precisándolo, elaborará y actualizará una relación de actividades que sean adscribibles al mismo, así como aquellas otras que, pudiendo parecerlo, no lo sean. Asimismo, la Comisión Técnica asesorará a la Sociedad PCTT en cuanto a la política de implantación de usos y actividades en el Parque Tecnológico.

Excepcionalmente, podrá admitirse la implantación de un uso principal terciario, dotación o equipamiento en parcelas a las que este Plan General asigna como uso principal el de I+D / Nuevas Tecnologías, siempre que la Comisión Técnica emita informe favorable a la conveniencia de tal sustitución por contribuir el nuevo uso a los objetivos de fomento en el entorno de las actividades de I+D+i o tecnológicas.

Previamente a la solicitud de licencia municipal de obra, los proyectos de edificación serán presentados a la Sociedad PCTT, la cual podrá señalar correcciones de naturaleza estética y compositiva, en orden a asegurar la adecuada calidad arquitectónica del polígono. En todo caso, será obligatorio que los proyectos de edificación incluyan el tratamiento completo de las áreas libres de la parcela, que deberán ajardinarse al menos en el 50% de la superficie no ocupada por la edificación y contarán con árboles de fuste hacia todos los linderos.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

MEDIDAS AMBIENTALES

Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidos en la Memoria Ambiental del Plan General, en la documentación complementaria específica de este sector, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este documento, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

PROTECCIÓN DE CAUCES

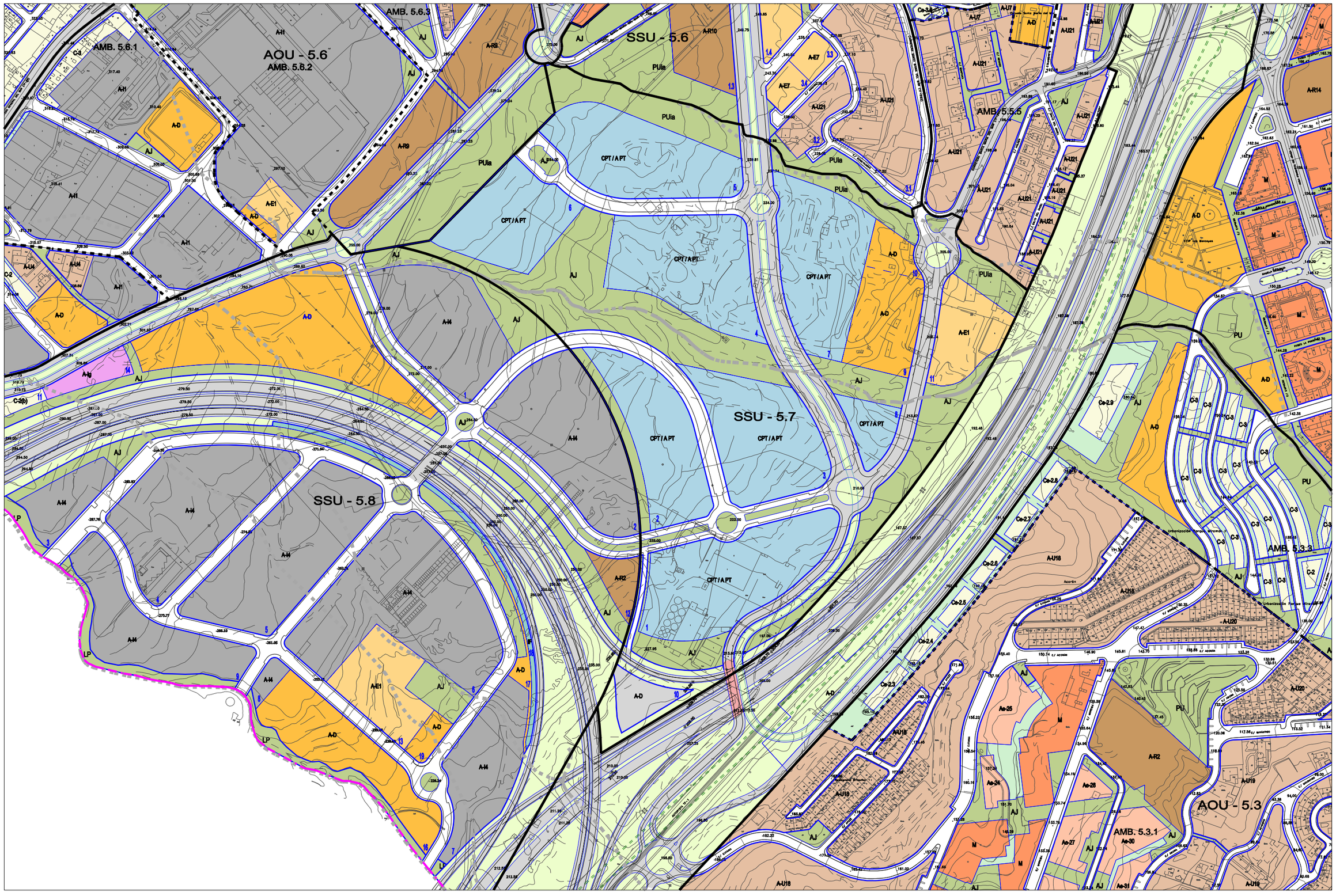
Con carácter previo a su aprobación, el proyecto de urbanización se deberá someter a autorización del Consejo Insular de Aguas y adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces. El eje de los mismos aparece señalado en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

En los casos en que se trate de cauces públicos en los que no sea posible mantener la continuidad se deberá garantizar, a través de las obras de desvío o de canalización, que sean precisas, y previa la tramitación del procedimiento de desafectación de los terrenos constitutivos del dominio público hidráulico, siendo, en todo caso, el Consejo Insular de Aguas, quien deberá aprobar, si fuere necesario, los extremos anteriores.

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

ALINEACIONES RASANTES Y ZONAS DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGÍAS)

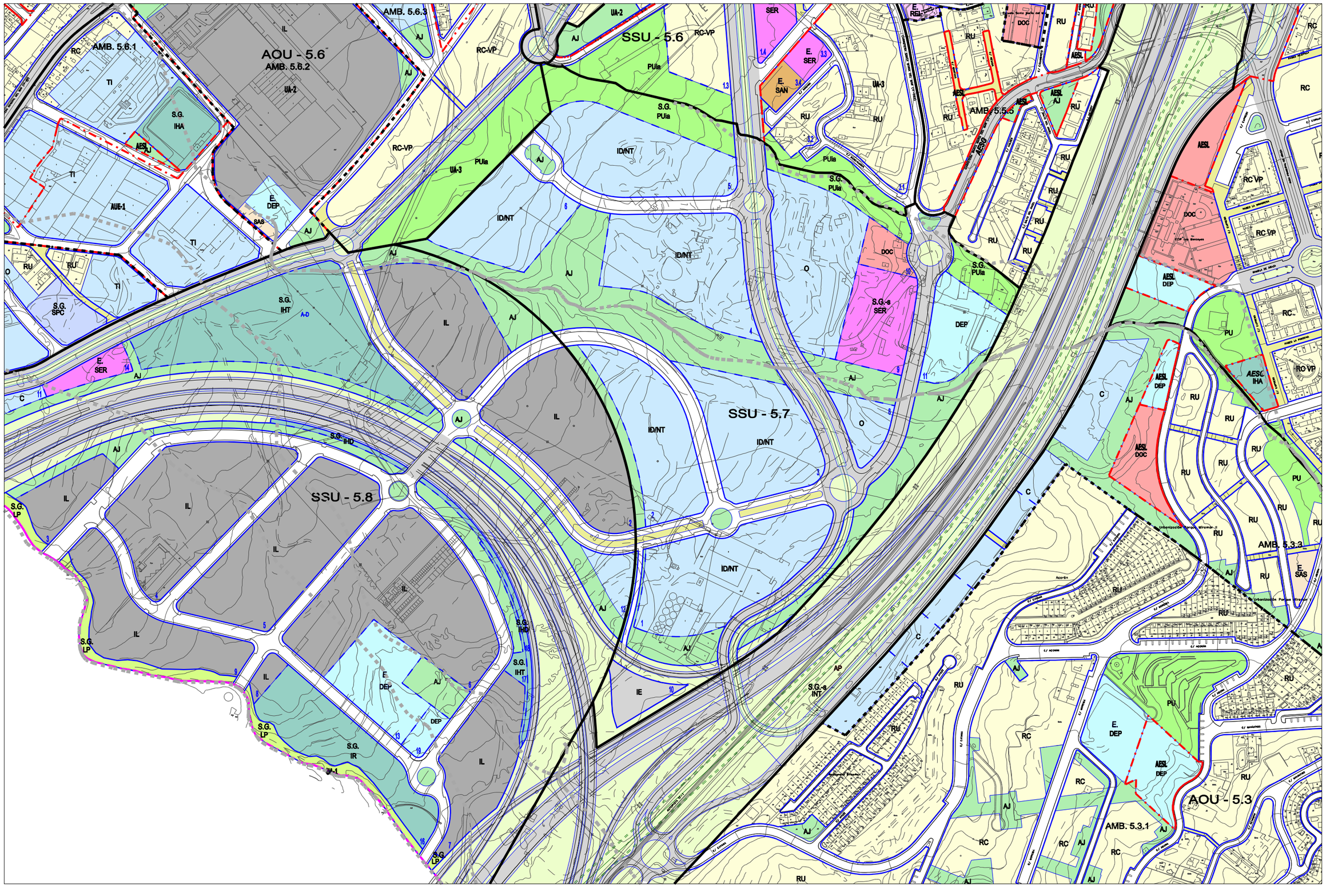
ESCALA 1:4.000



SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ESCALA 1:4.000



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

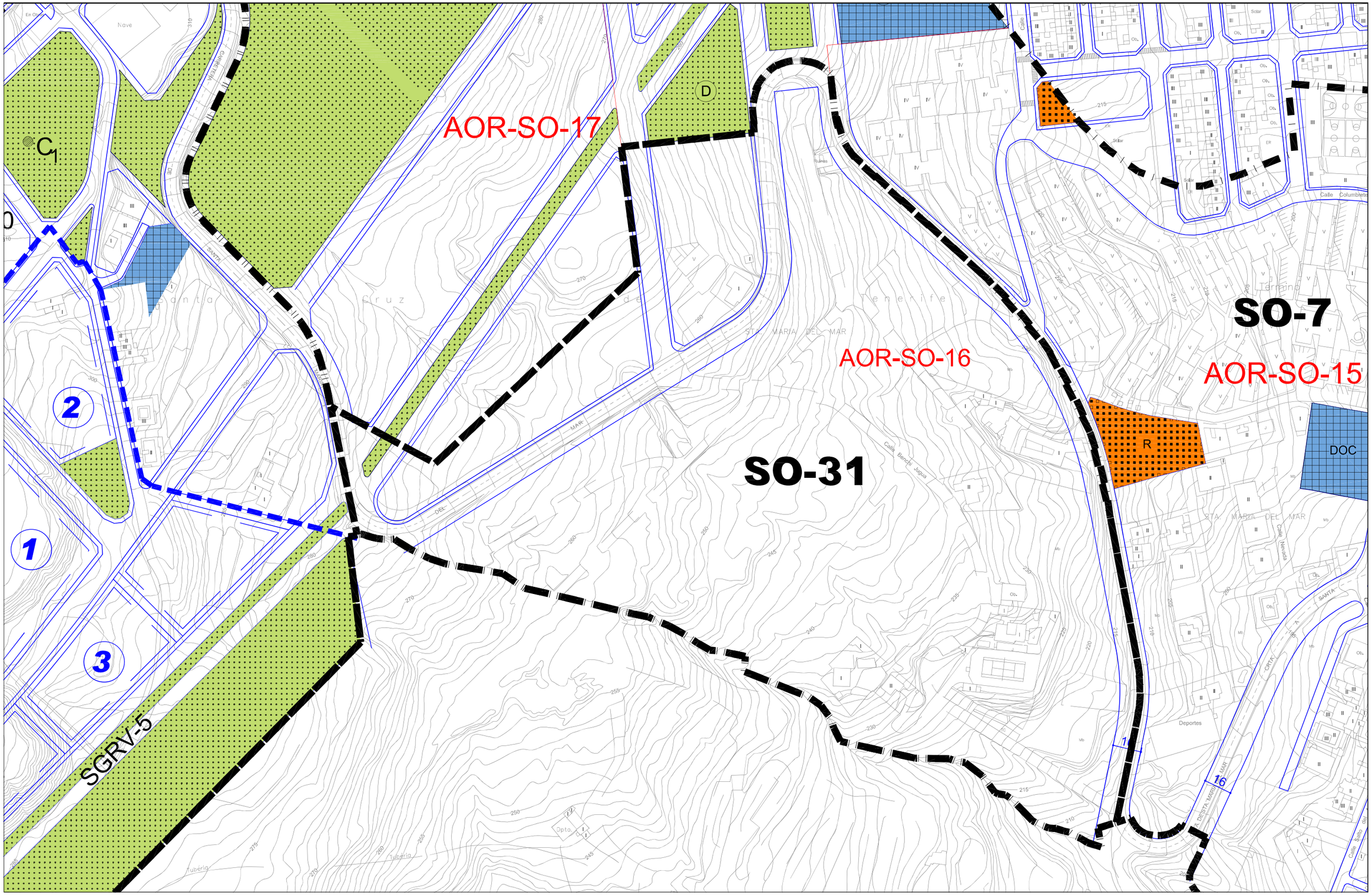
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Santa Maria del Mar (Urbanizable)

FICHA SO-31

HOJA 1 de 2



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) y Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Antecedentes: El presente sector se corresponde con una parte del polígono P-2 del área de suelo urbano SO-7, delimitada en el PGOU-92.

En el presente Plan General –Adaptación Básica se reclasifican estos suelos que pasan a constituir un nuevo sector urbanizable sectorizado no ordenado; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.

Objetivos: Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista.

Instrucciones: El Plan Parcial contendrá las dotaciones que establece la legislación urbanística vigente para el suelo urbanizable residencial de su dimensión.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
  - Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª
- Terciario:
  - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
  - Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial, con un máximo de 0,50 m^2/m^2.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA: **- AOR-SO-16:** Plan Parcial a tramitar. Este ámbito se corresponde con una parte del polígono P-2 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.

GESTIÓN: Privada.

AFECCIONES NUEVO SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO (Agosto 2010): Con la nueva redelimitación del sector del Parque Tecnológico se incorporan nuevos suelos a los ya establecidos en la Adaptación Básica manteniendo el nuevo sector el mismo coeficiente de aprovechamiento de 0,5 m^2/m2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

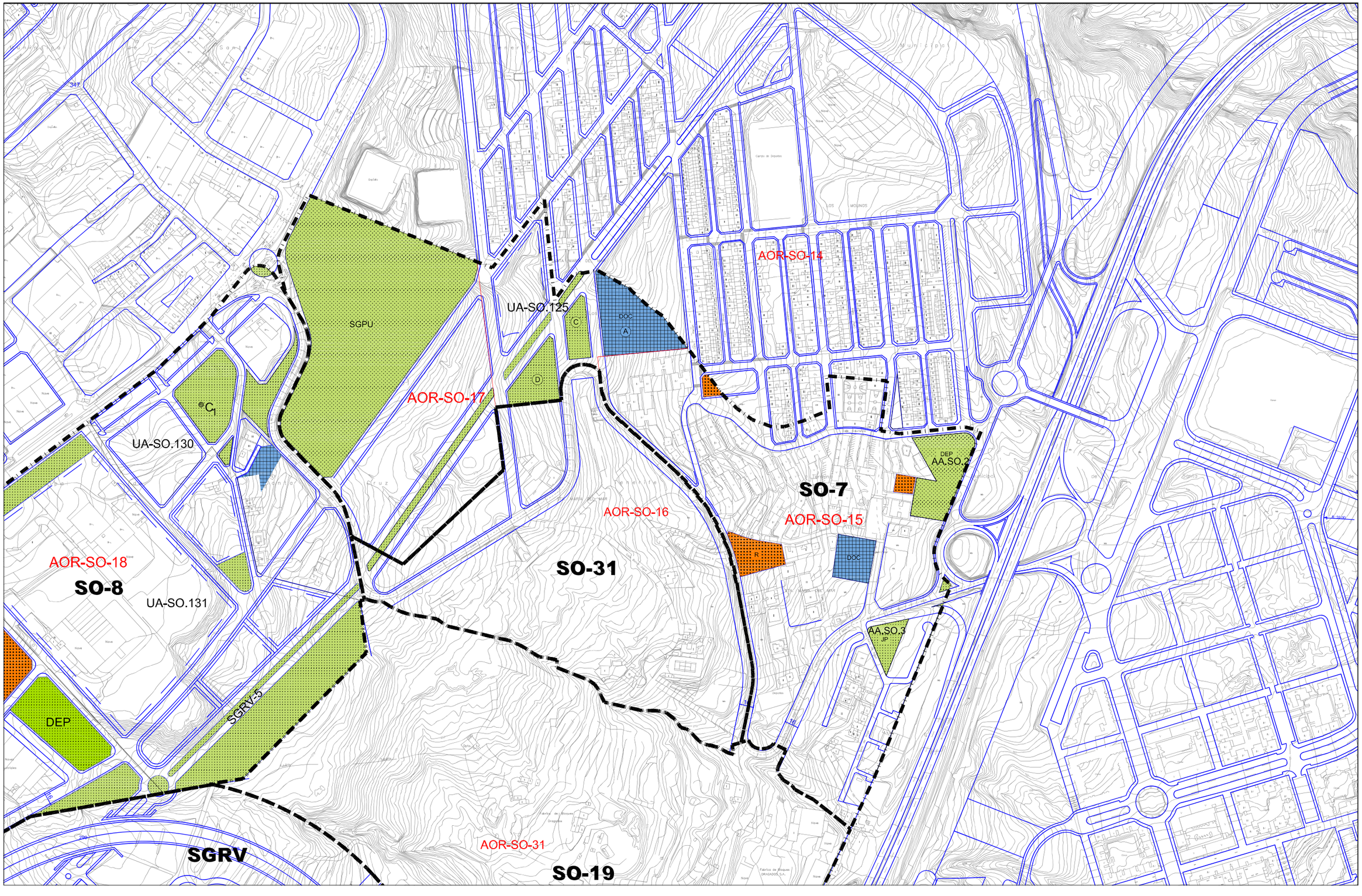
Escala: 1/4000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Santa Maria del Mar (Urbano)

FICHA SO-7

HOJA 1 de 4



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

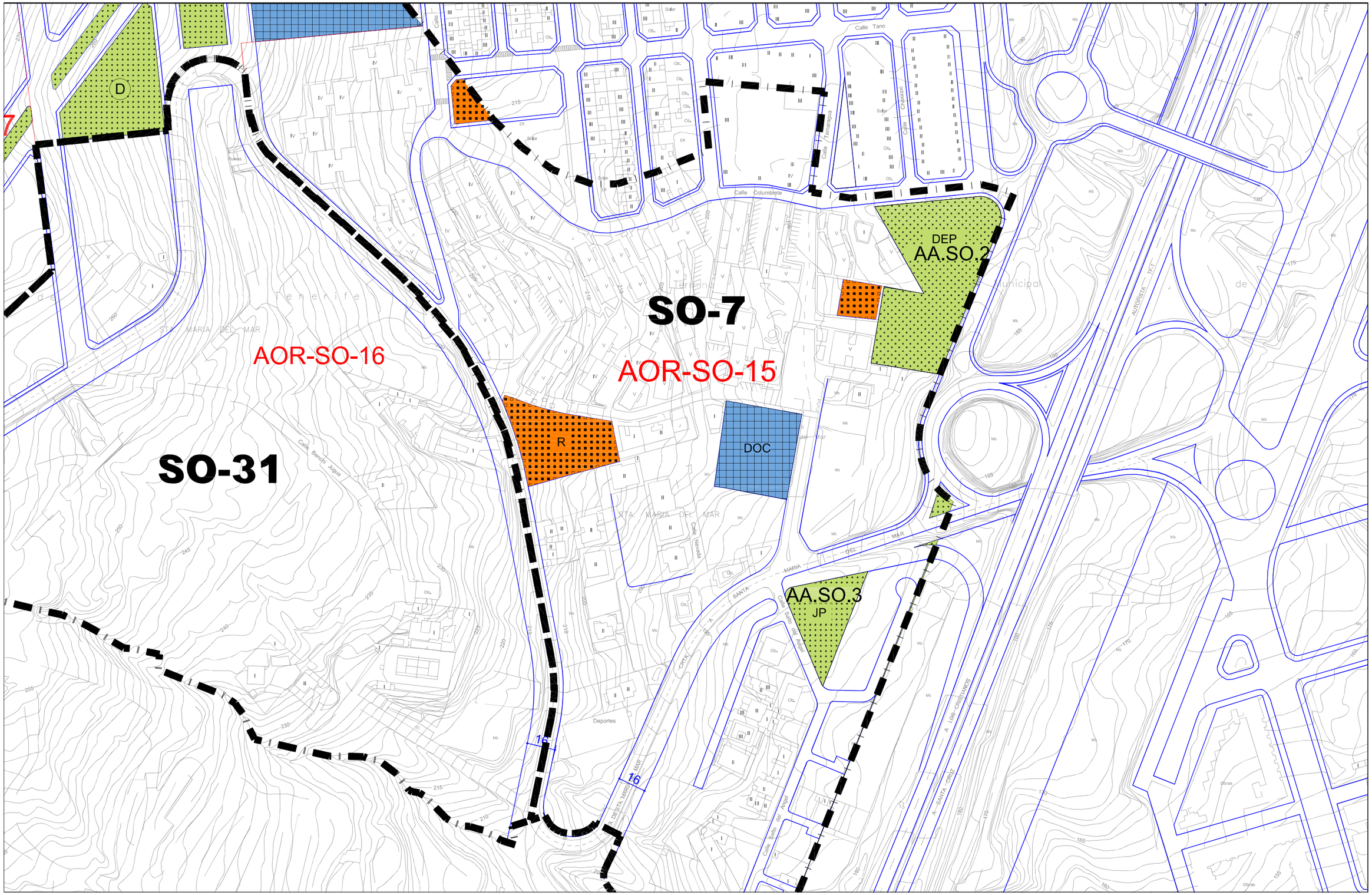
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Santa Maria del Mar (Urbano)

FICHA SO-7

HOJA 2 de 4



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC) en el ámbito de la UA-20.125 y urbano consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan Parcial "Inlesa" en el AOR-SO-15, con las modificaciones que introduce el Plan General.

- Plan Especial en el ámbito de ordenación remitida AOR-SO-17.

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000) en el resto.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Antecedentes:

El Plan Especial "Inlesa", aprobado en 1972 para la legalización de la Barriada de Santa María del Mar previamente edificada en Suelo Rústico ha sido ejecutado sólo parcial y deficientemente en el entorno de dicha Barriada. La urbanización realizada a Poniente de la Carretera no reúne condiciones para su recepción. No obstante, se extiende a ella la calificación de urbana en atención al valor urbanizador de la propia Carretera y a la consolidación de su entorno.

El Plan General mantiene con modificaciones la vigencia del Plan Parcial "Inlesa" en el ámbito consolidado por la edificación y lo declara anulado en el resto por incumplimiento de los compromisos contraídos (Memoria, apartado XI en relación con los IX y X), procediendo a su nueva ordenación con arreglo al modelo de desarrollo adoptado en el Plan General.

Objetivos:

Completar el distrito residencial generado alrededor de Santa María del Mar por la actuación de Gestur y establecer la transición hacia el área industrial, garantizando en todo caso la continuidad de la red viaria prevista en sentidos transversal y paralelo a la C-822.

La creación de la unidad de actuación UA-SO.125 tiene por finalidad el poder desarrollar a corto plazo viviendas para el Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

Instrucciones:

En la unidad de actuación UA-SO.125 la parcela A se destinará a equipamiento docente de E.G.B. y la parcela B se ordenará volumétricamente como transición entre volúmenes edificados en el área Alisios y en el AOR-SO-17.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y Tipología Característicos (UTC): Residencial Abierta.

Usos Prohibidos:

- Industrial:
  - Industrias y Talleres Industriales de Categoría 1ª
- Terciario:
  - Comercio en Categorías 4ª y 5ª.
  - Salas de Reunión en Categorías 3ª y 4ª.

Tipos Edificatorios:

Según planes especiales en su ámbito.

Parcela B: según las condiciones especiales que se establecen en el apartado de edificabilidad.

Edificabilidad:

Según planes especiales en su ámbito. (Máximo 0,50 m^2/m^2).

Parcela B:

- Ocupación máx. 80%.
- Retranqueo obligatorio de 3 m.
- Edif. Máx: 21.479 m^2c
- Altura máxima: 8 plantas.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA:	**- AOR-SO-15:** Plan Especial "Inlesa". Este ámbito se corresponde con el polígono P-1 que delimitaba el PGOU-92 en el área SO-7.
GESTIÓN PÚBLICA:	
Actuaciones Aisladas:	**AA.SO.2**: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15. Sistema de Actuación: - Suelo: Expropiación. - Ejecución: Obras públicas ordinarias. **AA.SO.3**: Obtención de suelo y ejecución de espacios libres en el AOR-SO-15. Sistema de Actuación: - Suelo: Expropiación. - Ejecución: Obras públicas ordinarias.
GESTIÓN PRIVADA:	
Unidades de actuación:	**UA-SO.125:** Unidad de Actuación Sistema de Actuación: Privado.
AFECCIONES NUEVO SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO (Agosto 2010):	Se ha eliminado del sector un tramo de la C-822 que se ha incorporado al nuevo sector del Parque Tecnológico con el fin de poder gestionar desde dicho Parque la conexión de los viarios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

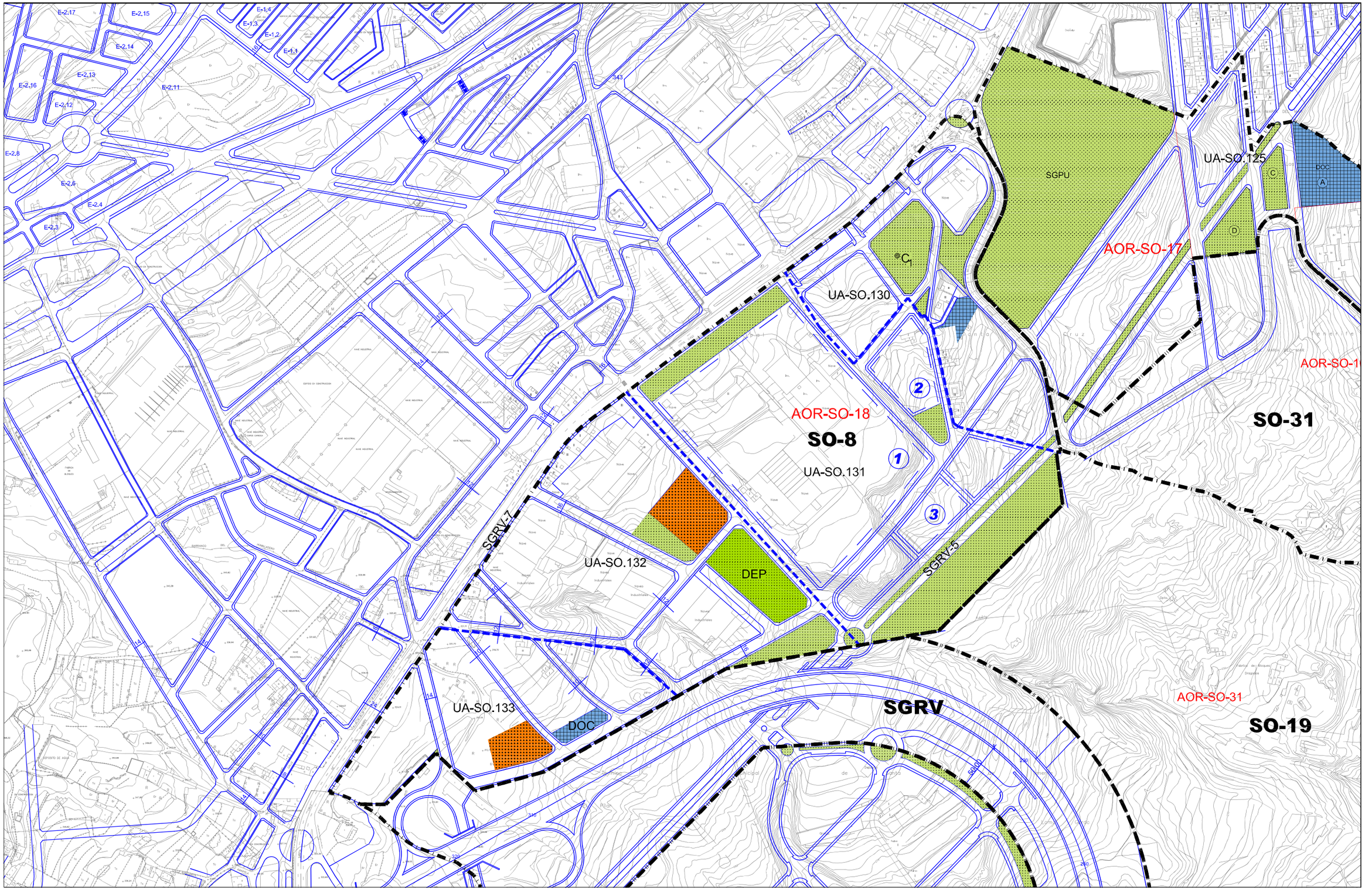
Escala: 1/4000

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: El Molino

FICHA SO-8

HOJA 1 de 3



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Urbano no consolidado (SUNC).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:

- Plan General (Adaptación Básica al DL-1/2000).

- Modificación Del Plan Parcial "El Molino" de 1994 con los cambios que introduce el Plan General.

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Objetivos: Ordenar la coexistencia de zonas residenciales e industriales estableciendo las condiciones para la ejecución de la infraestructura y el equipamiento.

La UA-SO.131 se delimita con el objeto de desarrollar a corto plazo viviendas adscritas al Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial Abierta.

Usos Prohibidos: Residencial, salvo las manzanas completas o en situaciones de compatibilidad apreciadas y ordenadas por el Plan Parcial (Plan de Viviendas del Gobierno de Canarias).

Tipos Edificatorios:

- En el ámbito de la UA-SO.131: Edificación Abierta.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Edificabilidad:

- En el ámbito de la UA-SO.131 se establecen los siguientes parámetros:

  - Edif. Máxima:
    Manzana 1: 0,80 m^2/m^2
    Manzana 2: 1,08 m^2/m^2
    Manzanas 3 y 4: 2,28 m^2/m^2

  - Altura máxima:
    Manzanas 1 y 2: 2 plantas
    Manzana 3: 8 plantas
    Manzana 4: 4 plantas

  - Ocupación máxima:
    Manzanas 1 y 2: 60%
    Manzanas 3 y 4: 70%

  - Retranqueo obligatorio de 3 m.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

Dotaciones:

- En el ámbito de la UA-SO.131 según planos de ordenación.

- Según Modificación del Plan Parcial en el resto.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA:

- AOR-SO-18: Modificación del Plan Parcial "El Molino", aprobado definitivamente el 24-4-94, con los cambios que introduce el Plan General (de aplicación en todo el área excepto en el ámbito de la UA-SO.131).

GESTIÓN PRIVADA:

Ámbitos de Actuación:

UA-SO.130: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.131: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.132: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

UA-SO.133: Urbanización y dotaciones en su ámbito. Desarrollo según instrucciones del Plan Parcial.

Sistema de Actuación: Privado.

AFECCIONES NUEVO SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO (Agosto 2010):

Al eliminarse la Manzana 4 del ámbito UA-SO.131 y con el fin de que el aprovechamiento de dicho ámbito siga manteniéndose en 0,755 m2/m2 del total del sector, las nuevas edificabilidades máximas de las tres parcelas restantes son:

Justificación del aprovechamiento:

Vigente:

- M-1: 52.329 m^2s x 0,8 m^2/m^2 = 41.863,20 m^2t
- M-2: 5.471 m^2s x 1,08 m^2/m^2 = 5.908,68 m^2t
- M-3: 11.537 m^2s x 2,28 m^2/m^2 = 26.304,36 m^2t
- M-4: 7.951 m^2s x 2,28 m^2/m^2 = 18.128,28 m^2t

TOTAL 92.204,52 m^2t

92.204,52 m^2 / 122.060 m^2 (sup. total sector) = 0,755 m^2/m^2 aprovechamiento medio del sector.

Modificado:

114.109 m^2 (nueva superficie del sector) x 0,755 m^2/m^2 = 86.152,30 m^2t

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS
(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)
SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

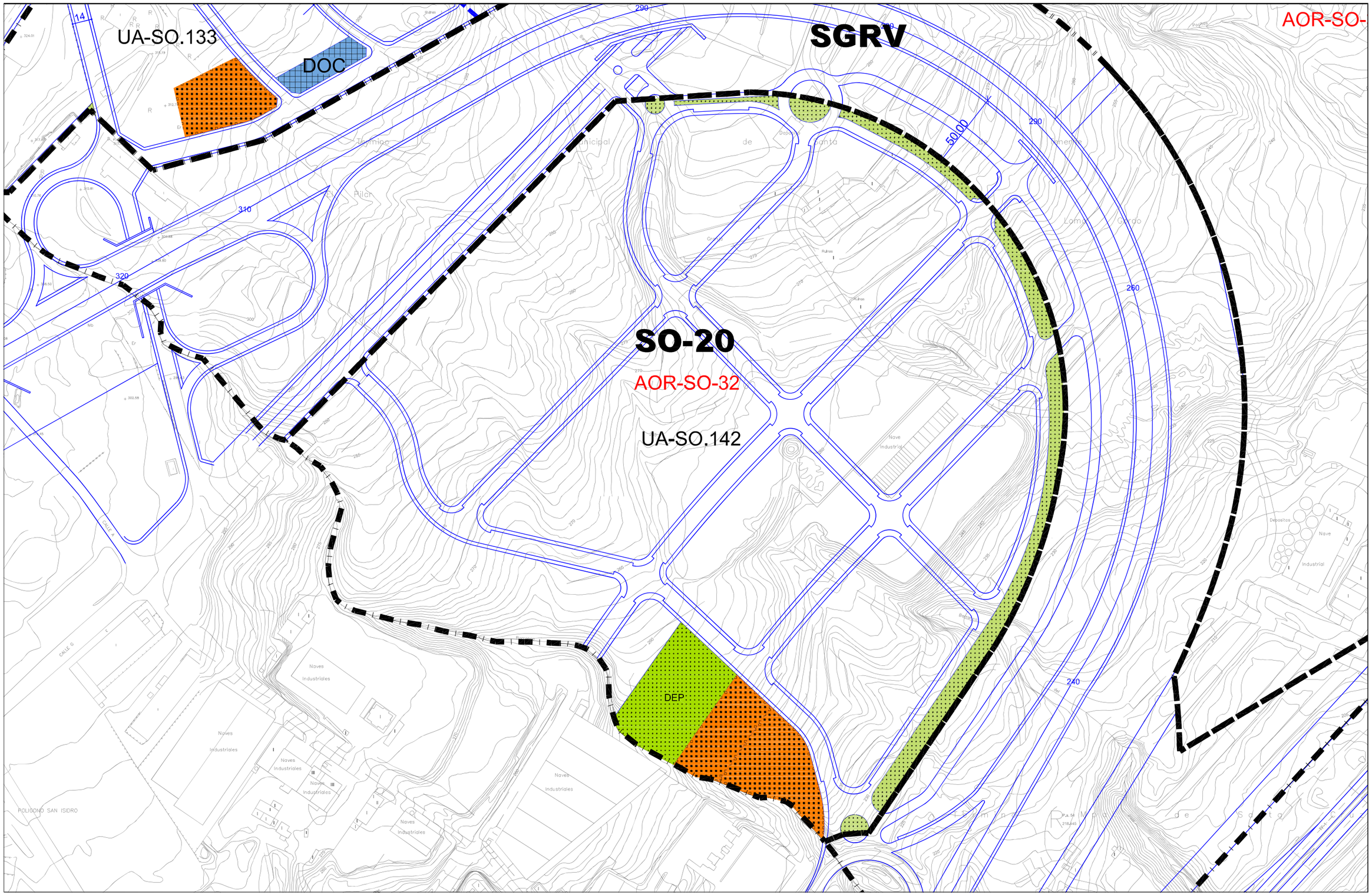
Escala: 1/2500

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Industrial El Chorrillo

FICHA SO-20

HOJA 1 de 2



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO: Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO).

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Parcial "Industrial El Chorrillo" y Plan General (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Objetivos: Facilitar la expansión ordenada de los sectores industriales próximos a la Ciudad en conexión con la Autopista Norte – Sur.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:

Uso y Tipología Característicos (UTC): Industrial.

Usos Prohibidos: Residencial.

Tipos Edificatorios: Según Plan Parcial.

Edificabilidad: Según Plan Parcial.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA: - **AOR-SO-32:** Plan Parcial aprobado definitivamente el 18-10-96.

GESTIÓN PRIVADA:

Polígonos: **UA-SO.142**: Urbanización y dotaciones en su ámbito.

Sistema de Actuación: Privado.

AFECCIONES NUEVO SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO (Agosto 2010): Aunque este sector no se ve afectado en sus límites por el nuevo Parque Tecnológico sí se deberá modificar el trazado viario con el fin de conectar con las nuevas vías del mencionado Parque Tecnológico, tal y como se refleja en la ordenación prevista en la Revisión del P.G.O.U. de Santa Cruz de Tenerife aprobada provisionalmente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE — AGOSTO 2010

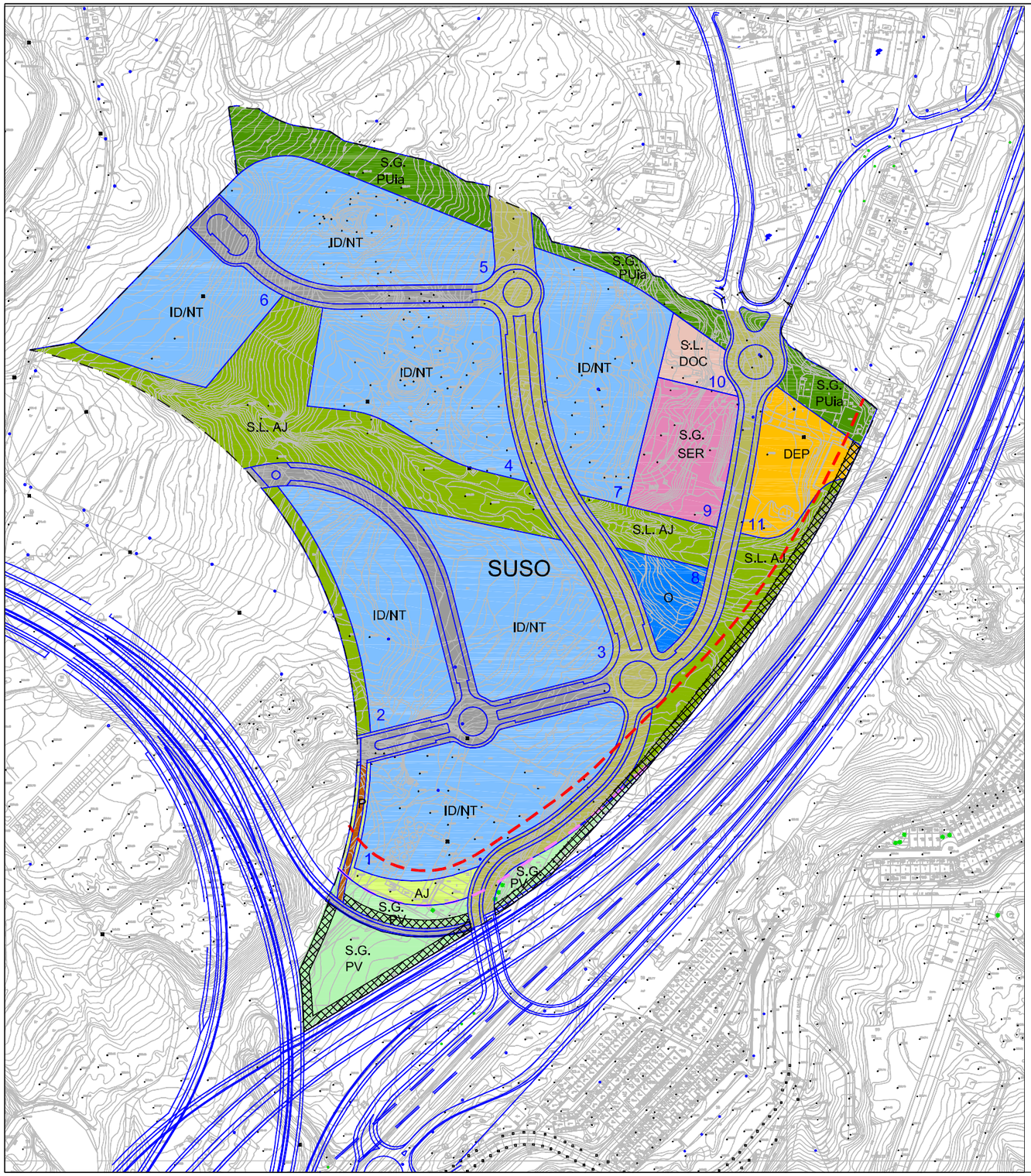
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 1 de 3



USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

GESTIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

- ARU — ÁMBITO DE RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN URBANA
- AUE — ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- AESL — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

NO CONSOLIDADO

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO

ÁMBITO O SECTOR NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SUSO — ORDENADO
- SUSO-RT — ORDENADO DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- SUSNO — NO ORDENADO

AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- PTP — PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- P E — PLAN ESPECIAL
- PEP — PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P — PLAN PARCIAL
- PEI — PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- ED — ESTUDIO DE DETALLE
- PEM — PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA

LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- LÍMITE DE ACTUACIONES Y UNIDADES
- AOU — ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA
- AMB — ÁMBITO DE SUELO URBANO
- SSU — SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- AR — ASENTAMIENTO RURAL

USOS PORMENORIZADOS

ALINEACIONES

ALINEACIÓN DE MANZANA — LÍNEA DE CAMBIO DE USO — USO SIN DEFINIR

TERCIARIO

- ID/NT — I+D / NUEVAS TECNOLOGIAS
- O — OFICINAS

EQUIPAMIENTO LOCAL

- DEP — DEPORTIVO

SISTEMAS GENERALES

- SER — S. G. SERVICIOS COMUNITARIOS
- PUla — S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL
- S.G. PV — S. G. PROTECCION DE VIARIO
- S.G.V — S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

- S.L.DOC — SISTEMA LOCAL DOCENTE

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

- S.L.AJ — SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

- AJ — AREAS AJARDINADAS
- P — PEATONALES
- V — VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

- LIMITE EDIFICACIÓN
- SERVIDUMBRE
- CAMELLÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

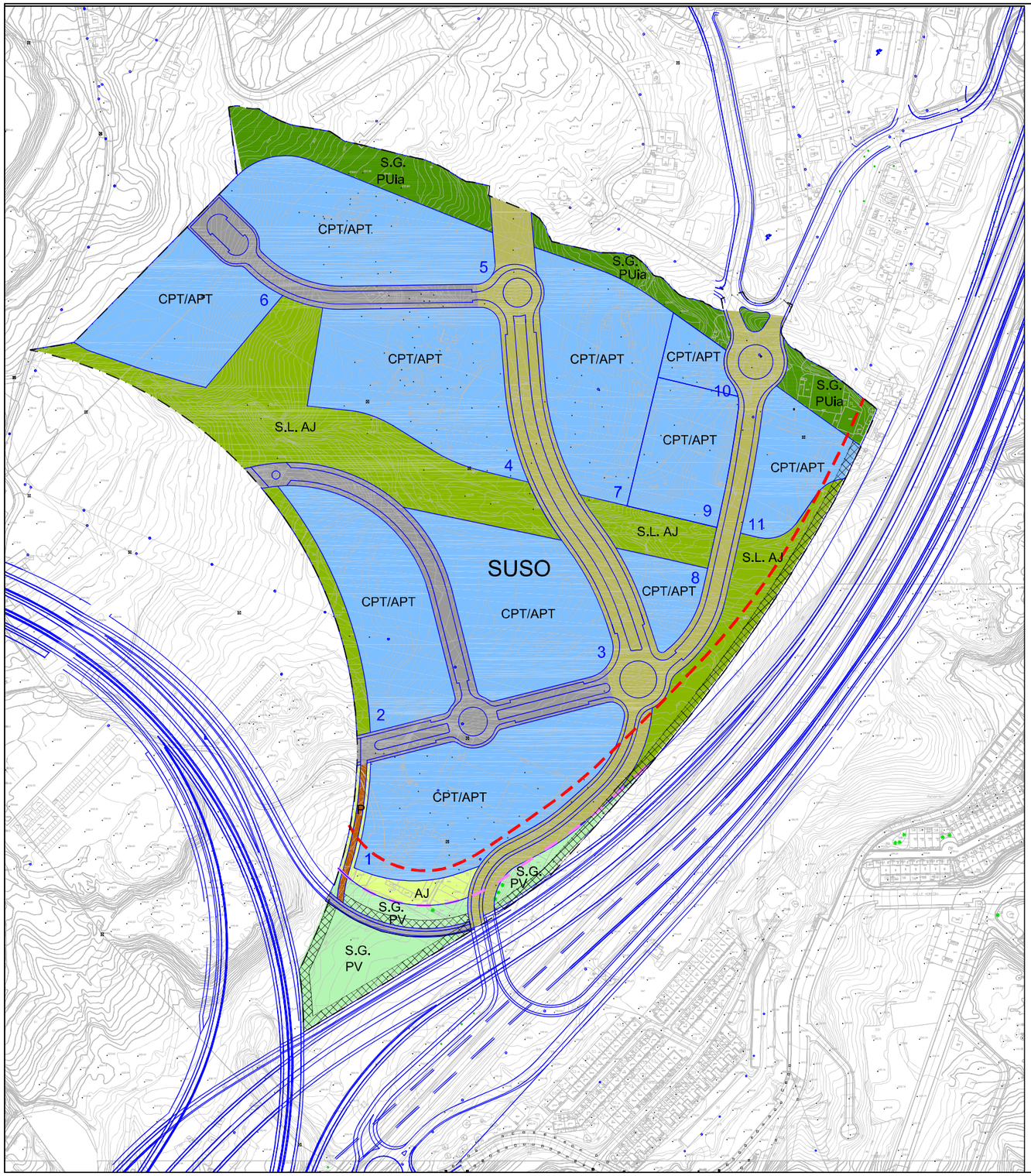
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
ALINEACIONES Y ZONAS
DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGIAS)

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 2 de 3



ELEMENTOS AUXILIARES DE REFERENCIA

CONDICIONES DE PROTECCIÓN (Planos del Catálogo, Tomo 3.1)

- ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- EDIFICACIÓN CATALOGADA CON REMONTA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA EN PATIO DE MANZANA SINGULAR
- LÍMITE DE PARCELA VINCULADA

TIPOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- PU PARQUE URBANO
- PZ PLAZAS
- AJ ÁREAS AJARDINADAS
- LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- PTP PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- PEP PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P PLAN PARCIAL
- ED ESTUDIO DE DETALLE
- P E PLAN ESPECIAL
- PEI PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- PEM PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA
- LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- ÁMBITO, SECTOR O ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

TERCIARIO

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

EQUIPAMIENTO LOCAL

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMAS GENERALES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

PUla S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL

S.G. PV S. G. PROTECCION DE VIARIO

S.G.V S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

S.L.AJ SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

AJ AREAS AJARDINADAS

P PEATONALES

V VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

LIMITE EDIFICACIÓN

SERVIDUMBRE

CAMELLÓN

SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO. S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)

SUPERFICIE TOTAL:	262.690 m2	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Investigación y Desarrollo
		SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público por Cooperación

Coeficiente de Edificabilidad m2c / m2s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda. / m2s)
	Viv. / Ha.	Hab. / Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,57	0	0	0	0	0	0	0,67

Parcela	Uso Pormenorizado	Tipología	Superficie de Suelo (m2s)	Sup.Edificable máxima (m2c)	Aprov. (Udas)
1	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	20.725	24.870	30.093
2	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	14.757	17.708	21.427
3	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.179	20.615	24.944
4	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	18.925	22.710	27.479
5	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.614	21.137	25.576
6	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	12.948	15.538	18.801
7	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.629	21.155	23.271
8	Oficina	C-Pt / A-Pt	3.702	4.442	4.886
Subtotal Terciario			**123.479**	**148.175**	**176.477**
11	E. Deportivo	C-Pt / A-Pt	7.882	788	630
Subtotal Equipamientos Locales			**7.882**	**788**	**630**
9	S.G.s Servicios Comunitarios	C-Pt / A-Pt	8.970		
SG PV	S.G. Protección Viaria		10.674		
SG Puia	S.G. Parque Urbano de Interés Ambiental		14.657		
SGV	S.G. Viario		36.711		
Subtotal Sistemas Generales			**71.012**		
10	S.L. Docente	C-Pt / A-Pt	2.627		
Subtotal Sistema Local de Dotaciones			**2.627**		
S.L. AJ	S.L. Áreas Ajardinadas		36.892		
Subtotal Sistema Local de Espacios Libres			**36.892**		
AJ	Áreas Ajardinadas		2.091		
P	Peatonales		1.074		
V	Viario		17.633		
Subtotal Viario y Otros			**20.798**		
TOTAL SECTOR			**262.690**	**148.963**	**177.107**

Superficie de Suelo de Cesión de Sistemas Generales y Locales: 131.329 m2 (50% de la superficie total del sector)

CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Superficie computable del Sector:	262.690 m2s		Reservas del Sector	Espacios Libres	36.892 m2s	47.401 m2s
Reserva legal Mínima: (14 m2s / 100 m2s)	36.777 m2s			Dotaciones	2.627 m2s	
Espacios Libres (10%)	Equip.(3%)	Dotaciones (1%)		Equipamientos	7.882 m2s	
26.269	7.881	2.627				

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SECTORES ORDENADOS
SISTEMA DE EJECUCIÓN: PÚBLICO POR COOPERACIÓN

4. ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS A LAS DETERMINACIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

Vistos los antecedentes y las razones justificativas, se señalan a continuación aquellas cuestiones que se consideran determinantes a la hora de valorar la compatibilidad de la actuación propuesta y que ha sido analizada respecto a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística concurrentes.

4.1. Respecto al Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (PIOT)

Integración en el modelo de ordenación de territorio

El modelo de ordenación territorial (MOT) establecido por el PIOT se define a través de cuatro elementos característicos: La distribución básica de los usos, el sistema de núcleos urbanos, las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos; además el MOT se articula a través de once intervenciones consideradas clave de transformación del territorio denominadas operaciones singulares estructurantes (OSE). Todos los planes que concreten la ordenación y las actuaciones sobre el territorio deberán propiciar la consolidación del citado modelo.

Respecto a la distribución básica de los usos.

El PIOT prevé en su titulo II, capitulo 3 un modelo de distribución de usos en la isla dividiendo el territorio en ámbitos de ordenación denominados Áreas de Regulación Homogénea (ARH). Así, y una vez analizado el plano de distribución básica de usos, ha podido constatarse como los terrenos que integran el futuro Parque Científico y Tecnológico de Tenerife se localizan en un ámbito adscrito al Área de regulación Homogénea (ARH) área de expansión urbana.

Respecto al modelo de Ordenación Comarcal.

No existen determinaciones ni criterios respecto al modelo de ordenación comarcal (Sección 1ª, Capitulo 2, Titulo II) que sean destacables en relación con la propuesta.

Respecto a las infraestructuras insulares.

No consta interferencia alguna de la propuesta de localización con respecto a los elementos que en virtud de lo dispuesto en el articulo 2.1.3.4 2-D del PIOT, componen la red básica viaria y de transporte, de hecho en el planeamiento de estas se adoptan las medidas necesaria para dotar de una comunicación rápida y fluida con esta red básica viaria.

Respecto al cumplimiento de las disposiciones territoriales del PIOT

En cuanto al cumplimiento de las disposiciones sectoriales del PIOT en materia de dotaciones especiales se ha de reseñar que no se establecen en el mismo determinaciones con carácter de normas de aplicación directa. No obstante en el apartado (2.2.1.7. 4-D) de Criterios de Actuación en Ordenación de los Equipamientos Industriales se establece lo siguiente: los objetivos de la política industrial van encaminados hacia el traslado de actividades poco compatibles con la residencia urbana hacia el exterior del área metropolitana, caso de la producción y almacenamiento de combustibles o de las ligadas al almacenamiento y distribución de mercancías a nivel insular, manteniendo y cualificando aquellas instalaciones productivas que han de estar ligadas a la universidad, al aeropuerto o a la explotación agropecuaria. En este caso el tipo de actividad no esta recogida aun en el PIOT.

4.2. Respecto al Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife

En cuanto al plan general de ordenación de Santa Cruz de Tenerife, y por ser la norma a la que mas afectará la propuesta que se está describiendo del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, la actividad, siendo la actual la que pretende sustituir por la inclusión del nuevo tipo de actuación. El desarrollo completo de esta norma sustantiva de ordenación se recogerá de manera mas ampliada en el apartado 7 de este documento de una manera detallada, y en el que se define el grado de modificación de los sectores implicados, aunque como preámbulo se describirá el ámbito geográfico y sus principales objetivos encontraremos la de redefinir el Sector SO-19 por la que se esta proponiendo del PCTT.

La Propuesta de ordenación pormenorizada del Sector del Suelo Urbanizable Ordenado "Parque Científico y Tecnológico de Tenerife", responderá al desarrollo del Modelo de Ordenación del Plan General para el ámbito del Suroeste, en aspectos como red viaria general, zona de edificación, trazado viario interior, espacios libres, equipamientos y dotaciones. Esta zona se incorpora al suelo urbano de Santa Cruz, dando la continuidad necesaria en dirección paralela a la costa entre los sectores que se han delimitado a ambos lados del mismo, es decir, Los Pocitos y El Chorrillo Industrial, por encima de la TF-1. Así mismo, y en el otro sentido también se da continuidad a la trama urbana, mediante la implantación de una nueva vía, que desde el Eje Salud- El Chorrillo cruza el sector de Los Pocitos, este sector y la Autopista en túnel. De acuerdo con lo establecido por el marco urbanístico, el objetivo principal del desarrollo de este suelo urbanizable sectorizado es absorber la demanda de instalaciones para empresas públicas y privadas, cuyo fin sea el desarrollo de actividades relacionadas con la tecnología avanzada, así como la obtención de los espacios libres públicos y dotaciones correspondientes.

5. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN.

El Parque Científico y Tecnológico de Tenerife será un espacio compuesto básicamente de Edificaciones de alta estética, en donde se desarrollen actividades de I+D, así como producción asociada a departamentos de I+D, servicios, y la sede institucional de la sociedad gestora, así como parcelas de terreno, que sirvan para albergar Empresas de base tecnológica, cuyo fin principal sea el de promover la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones. La forma final se ira determinando a medida que se definan los proyectos de arquitectura e ingeniería de las distintas edificaciones e instalaciones cumpliendo siempre con las limitaciones recogidas en las normas sustantivas para esa zona.

1.- La propuesta del parque en sus primeras fases constará de las siguientes áreas de desarrollo:

- Zona Institucional: Situada en el mismo sector que contendrá el edificio emblemático como sede institucional, donde se centralizaran los servicios de gestión de todo el parque tecnológico, servicios generales, salas de reunión, etc.
- Zonas de parcelación. Espacios para nuevas manzanas o parcelas según su demanda, para implantación de E.B.T.
- El conjunto del parque tecnológico contendrá la urbanización de todo el núcleo de manzanas y parcelas que lo conforman, junto a todo el equipamiento básico de esta: iluminación, viales, señales luminosas y de viales horizontal y vertical, saneamiento general con sistema de reutilización, red de agua sanitaria, red de extinción de incendios general, red de media y baja tensión y estaciones transformadoras, instalaciones telemáticas y de telecomunicaciones, elementos y otros equipamientos de urbanización, así como las conexiones y elementos afines o de soporte a instalaciones de energías alternativas.

2.- Determinaciones generales para el proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización estará regulado por las Ordenanzas Municipales de Urbanización y cumplirá complementariamente con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones vigentes de carácter estatal y autonómico que le afecten, en función del tipo de obra a realizar.

El Proyecto de Urbanización ha de incluir los capítulos siguientes:

- Red Viaria
- Espacios Libres Públicos
- Vegetación
- Red de Abastecimiento de Agua Potable y de Riego
- Red de Pluviales
- Red de Saneamiento
- Red de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público
- Red de Telecomunicaciones

En capítulo posterior se amplia la información relativa a este apartado.

Los terrenos que se propone alberguen al futuro Parque Científico y Tecnológico de Tenerife estarán englobados en un solo ámbito de actuación en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, en este caso un sector de suelo urbanizable ordenado “Parque tecnológico” situado en el antiguo sector de suelo urbanizable industrial de Cuevas Blancas (SO-19), que colinda por el

sur con la autopista del sur TF-1 y por el norte con la futura autopista exterior de enlace con la autopista del norte, detalle éste que potencia el acceso rápido a puertos y aeropuertos y a otras zonas de importancia estratégica para este tipo de Parques Tecnológicos, teniendo en sus lindes el sector de suelo residencial de Los Pocitos y el Sector industrial el Chorrillo lo que facilitará la expansión de ordenada de la trama urbana. La delimitación perfilada del ámbito se aporta detalladamente en la ficha correspondiente.

A continuación se aporta la ficha del nuevo sector **PARQUE TECNOLÓGICO**:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE — AGOSTO 2010

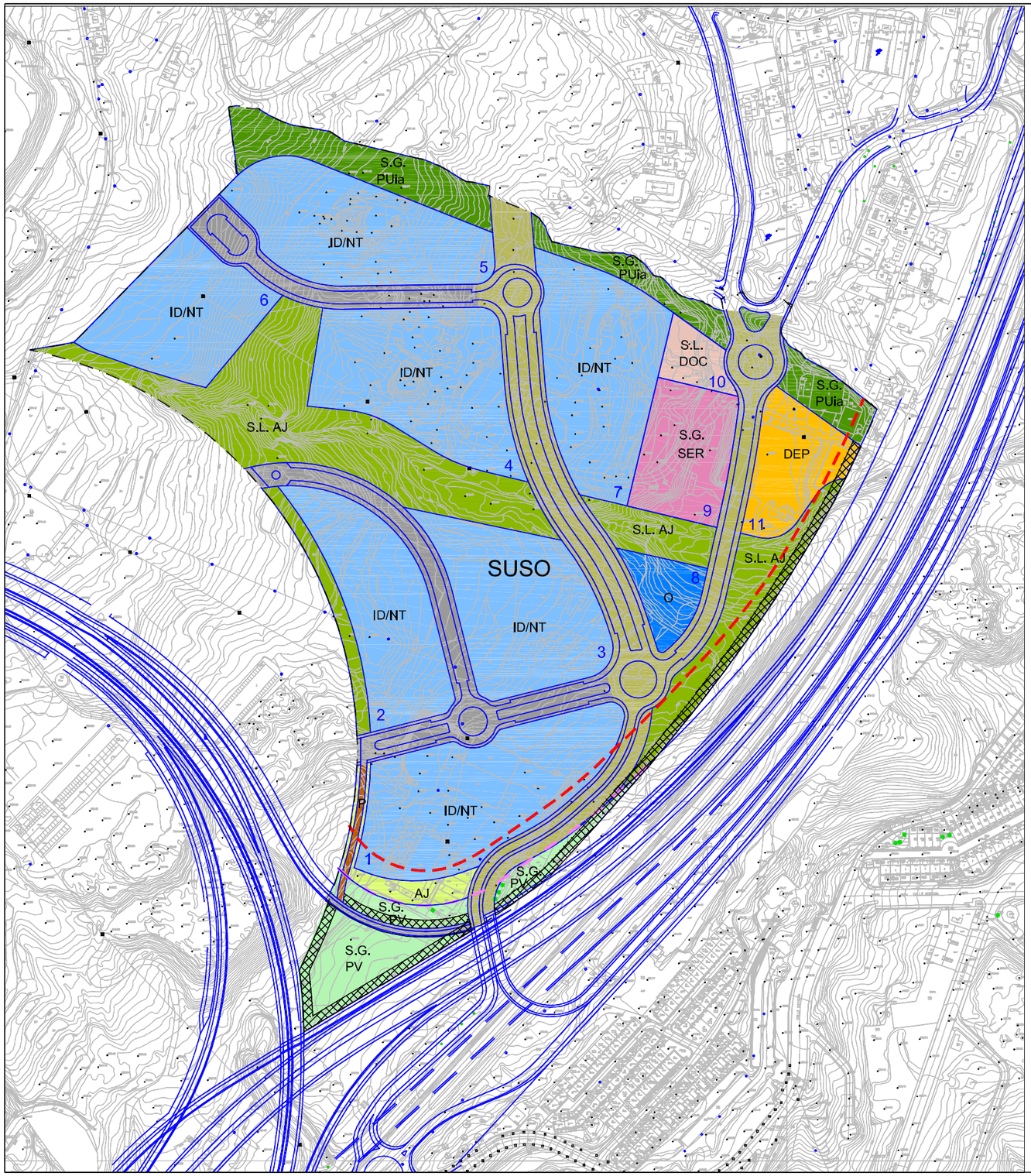
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 1 de 3



USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

GESTIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

- ARU — ÁMBITO DE RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN URBANA
- AUE — ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- AESL — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

NO CONSOLIDADO

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO

ÁMBITO O SECTOR NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SUSO — ORDENADO
- SUSO-RT — ORDENADO DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- SUSNO — NO ORDENADO

AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- PTP — PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- P E — PLAN ESPECIAL
- PEP — PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P — PLAN PARCIAL
- PEI — PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- ED — ESTUDIO DE DETALLE
- PEM — PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA

LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- LÍMITE DE ACTUACIONES Y UNIDADES
- AOU — ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA
- AMB — ÁMBITO DE SUELO URBANO
- SSU — SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- AR — ASENTAMIENTO RURAL

USOS PORMENORIZADOS

ALINEACIONES

ALINEACIÓN DE MANZANA — LÍNEA DE CAMBIO DE USO — USO SIN DEFINIR

TERCIARIO

- ID/NT — I+D / NUEVAS TECNOLOGIAS
- O — OFICINAS

EQUIPAMIENTO LOCAL

- DEP — DEPORTIVO

SISTEMAS GENERALES

- SER — S. G. SERVICIOS COMUNITARIOS
- PUla — S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL
- S.G. PV — S. G. PROTECCION DE VIARIO
- S.G.V — S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

- S.L.DOC — SISTEMA LOCAL DOCENTE

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

- S.L.AJ — SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

- AJ — AREAS AJARDINADAS
- P — PEATONALES
- V — VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

- LIMITE EDIFICACIÓN
- SERVIDUMBRE
- CAMELLÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

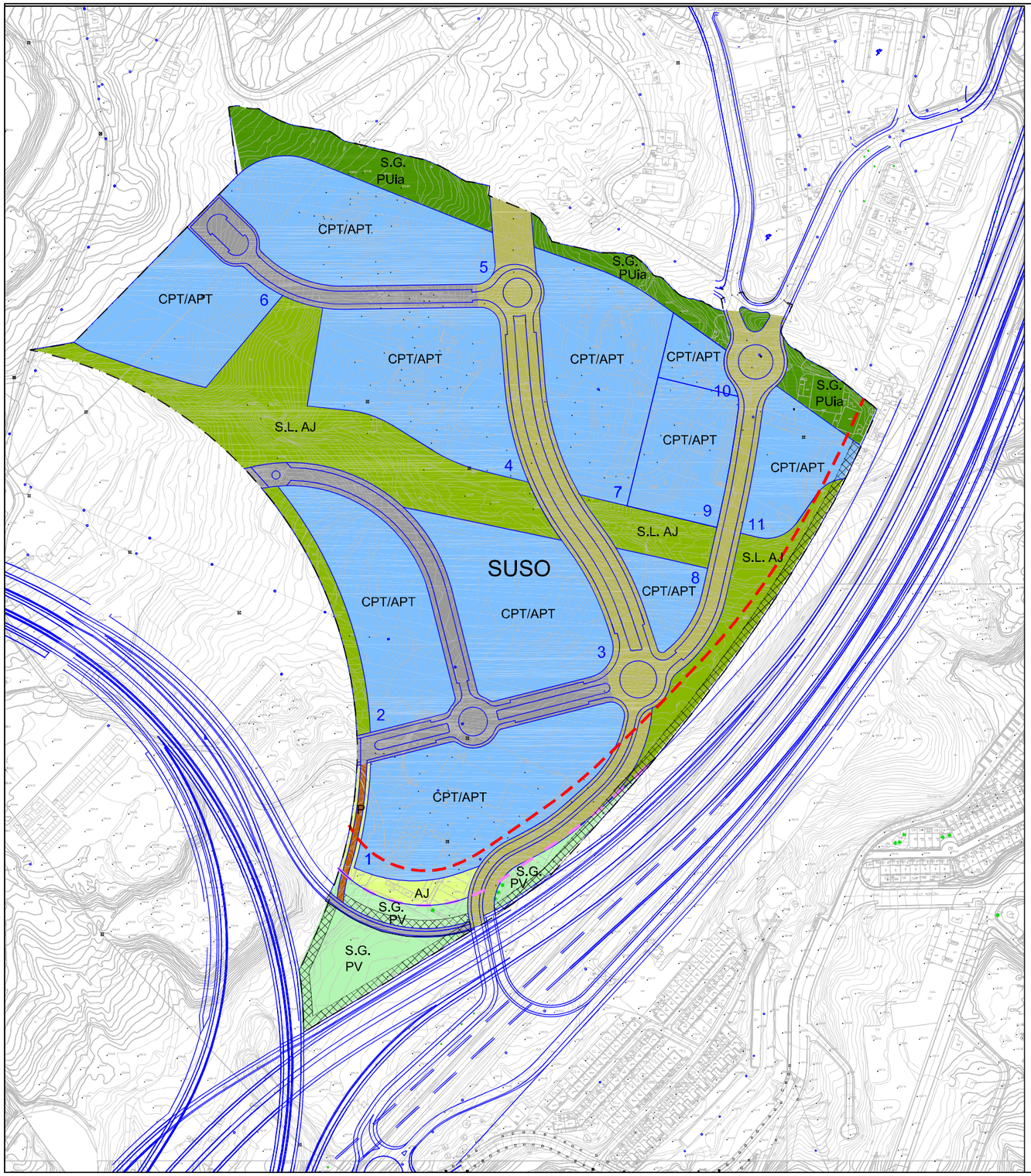
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
ALINEACIONES Y ZONAS
DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGIAS)

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 2 de 3



ELEMENTOS AUXILIARES DE REFERENCIA

CONDICIONES DE PROTECCIÓN (Planos del Catálogo, Tomo 3.1)

- ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- EDIFICACIÓN CATALOGADA CON REMONTA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA EN PATIO DE MANZANA SINGULAR
- LÍMITE DE PARCELA VINCULADA

TIPOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- PU PARQUE URBANO
- PZ PLAZAS
- AJ ÁREAS AJARDINADAS
- LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- PTP PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- PEP PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P PLAN PARCIAL
- ED ESTUDIO DE DETALLE
- P E PLAN ESPECIAL
- PEI PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- PEM PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA
- LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- ÁMBITO, SECTOR O ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

TERCIARIO

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

EQUIPAMIENTO LOCAL

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMAS GENERALES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

PUla S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL

S.G. PV S. G. PROTECCION DE VIARIO

S.G.V S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

S.L.AJ SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

AJ AREAS AJARDINADAS

P PEATONALES

V VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

LIMITE EDIFICACIÓN

SERVIDUMBRE

CAMELLÓN

SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO. S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)

SUPERFICIE TOTAL:	262.690 m2	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Investigación y Desarrollo
		SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público por Cooperación

Coeficiente de Edificabilidad m2c / m2s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda. / m2s)
	Viv. / Ha.	Hab. / Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,57	0	0	0	0	0	0	0,67

Parcela	Uso Pormenorizado	Tipología	Superficie de Suelo (m2s)	Sup.Edificable máxima (m2c)	Aprov. (Udas)
1	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	20.725	24.870	30.093
2	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	14.757	17.708	21.427
3	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.179	20.615	24.944
4	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	18.925	22.710	27.479
5	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.614	21.137	25.576
6	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	12.948	15.538	18.801
7	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.629	21.155	23.271
8	Oficina	C-Pt / A-Pt	3.702	4.442	4.886
Subtotal Terciario			**123.479**	**148.175**	**176.477**
11	E. Deportivo	C-Pt / A-Pt	7.882	788	630
Subtotal Equipamientos Locales			**7.882**	**788**	**630**
9	S.G.s Servicios Comunitarios	C-Pt / A-Pt	8.970		
SG PV	S.G. Protección Viaria		10.674		
SG Puia	S.G. Parque Urbano de Interés Ambiental		14.657		
SGV	S.G. Viario		36.711		
Subtotal Sistemas Generales			**71.012**		
10	S.L. Docente	C-Pt / A-Pt	2.627		
Subtotal Sistema Local de Dotaciones			**2.627**		
S.L. AJ	S.L. Áreas Ajardinadas		36.892		
Subtotal Sistema Local de Espacios Libres			**36.892**		
AJ	Áreas Ajardinadas		2.091		
P	Peatonales		1.074		
V	Viario		17.633		
Subtotal Viario y Otros			**20.798**		
TOTAL SECTOR			**262.690**	**148.963**	**177.107**

Superficie de Suelo de Cesión de Sistemas Generales y Locales: 131.329 m2 (50% de la superficie total del sector)

CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Superficie computable del Sector:	262.690 m2s		Reservas del Sector	Espacios Libres	36.892 m2s	47.401 m2s
Reserva legal Mínima: (14 m2s / 100 m2s)	36.777 m2s			Dotaciones	2.627 m2s	
Espacios Libres (10%)	Equip.(3%)	Dotaciones (1%)		Equipamientos	7.882 m2s	
26.269	7.881	2.627				

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SECTORES ORDENADOS
SISTEMA DE EJECUCIÓN: PÚBLICO POR COOPERACIÓN

6. CONTENIDO AMBIENTAL

Se adjunta estudio ambiental realizado para el Sector SSU 5.7 Parque Tecnológico dentro de la Revisión del Plan General actualmente en tramitación, entendiendo que este estudio es válido ya que la ordenación de dicho Sector es la que se recoge en las Normas Sustantivas de Ordenación de este documento.

6.1. MEMORIA

6.1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICAMENTE ASUMIDO.

Mediante el *Decreto 35/1995, de 24 de febrero* (B.O.C. Nº36, de 24 de marzo de 1995), por el que se aprueba el *Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento* , son desarrolladas las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental, protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y de los elementos naturales y conjuntos urbanos, arqueológicos e históricos. Así, las determinaciones contenidas en el mismo resultan de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico del territorio, y a sus modificaciones y revisiones cuando afecten a las propias determinaciones ambientales.

Del mismo modo, el citado *Decreto* establece en su Art.2 que el contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerá de su finalidad, escala y ámbito de aplicación, siendo preciso incorporar en cada nivel de planeamiento exclusivamente los análisis y medidas correspondientes a las determinaciones propias del instrumento que se trate. A tal fin, en el Art.13 es fijado el contenido que los instrumentos urbanísticos de desarrollo habrán de incorporar al objeto de garantizar la plena integración de la variable ambiental a lo largo del proceso decisorio de planificación.

Posteriormente, con 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* , se introduce en nuestro planeamiento la necesidad de aprobar el denominado *Documento de Referencia* como determinación del alcance que deben tener los **Informes de Sostenibilidad** que, a partir de dicha norma, deberán incorporarse a los documentos que se sometan a los procedimientos de aprobación de los diferentes instrumentos que conforman el Sistema de Planeamiento de Canarias.

Esta norma supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente. En el Art.8, referido a los contenidos y alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se determina que el órgano promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del Plan, así como las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del Plan.

Del mismo modo, en el Art.9 se establece que la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental se determinará por el órgano ambiental. En el caso del sistema canario de planeamiento, es la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en calidad de órgano ambiental, la encargada de asumir esta tarea, tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado.

La Orden por la que se somete al trámite de participación ciudadana y consulta institucional la propuesta de Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, establece un modelo de referencia deducido, en su práctica totalidad, del Art.13 del citado *Decreto 35/1995*. La referida Orden determina, entre otros, los criterios e indicadores ambientales, así como los principios de sostenibilidad que se encuentran definidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo* (B.O.C. Nº60, de 15 de mayo de 2000).

Con posterioridad, se publica en el B.O.C. Nº31, del 12 de febrero de 2007, la 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 del **Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo**. Así, en el Anexo de dicha Resolución se exponen los contenidos que han de elaborarse para completar el referido Informe de Sostenibilidad, y a los que el presente documento se ha acomodado siguiendo la siguiente estructura básica:

1. Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación y relación con otros planes y programas.
2. Información urbanística y ambiental, incluyendo un inventario territorial.
3. Objetivos y criterios ambientales.
4. Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado.
5. Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones de ordenación.
6. Resumen y medidas de seguimiento.

6.1.2. CONTENIDO, OBJETIVOS DE ORDENACIÓN Y RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS.

6.1.2.1. ANTECEDENTES.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado “Parque Tecnológico” (SSU 5.7), con uso global terciario/industrial, procede del Sector SO-19 denominado Cuevas Blancas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992, que lo clasificaba como Suelo Urbanizable Programado.

Con posterioridad, se inició el desarrollo del sector industrial Cuevas Blancas, si bien a través de una Modificación Puntual del citado PGO-1992, siendo aprobada inicialmente el 2 de diciembre de 2000, no llegando a proseguir su tramitación al afectarle la suspensión acordada por el Pleno Municipal, adoptado el 13 de diciembre de 2002, con motivo del proceso de la Revisión del Plan General.

En el proceso de elaboración del Avance de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife se planteó la conveniencia de diversificar, especializar y cualificar la actividad económica del municipio y los espacios para su desarrollo. En tal sentido, se elaboró la propuesta de crear un Parque Tecnológico y Empresarial, idea que fue acogida con interés por los agentes y asociaciones empresariales que participaron en el Programa de Participación Social, además de ser respaldada expresamente por un buen número de sugerencias presentadas en el periodo de información pública del citado Avance.

Del análisis de los Parques de estas características existentes a lo largo de la geografía española se desprende que, en cuanto a extensión, presentan superficies muy distintas, que oscilan desde los 10.000 m^2, hasta más de 2.000.000 m^2. Al descartarse la industria como posible actividad del Parque, y habiéndose decidido que su vocación fuera exclusivamente vinculada a iniciativas tecnológicas, se estimó que era necesario disponer de un sector con una superficie total aproximada de 250.000 m^2 (al cual habría que sumar, a efectos de su integración funcional en el Parque Tecnológico, la parte del sector SSU 5.8 El Chorrillo Industrial situada al Noreste de la futura Autopista Exterior Metropolitana).

En consecuencia, tras un primer estudio de alternativas para la localización del Parque Tecnológico y Empresarial, se consideró como lugar idóneo el sector de Suelo Urbanizable Industrial de Cuevas Blancas. Su situación, colindante con la Autopista del Sur TF-1 y con la futura Autopista Exterior de enlace entre ésta y la Autopista Norte, resultó especialmente interesante para la ubicación de un área como la propuesta, dadas las inmejorables condiciones de accesibilidad y de posición en el territorio. Por tanto, se hizo necesario adaptar la ordenación urbanística pormenorizada que desarrolla el Sector, si bien partiendo de la que se encontraba en trámite.

El 28 de diciembre de 2001 fue suscrito un Protocolo de Colaboración entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz, en virtud del cual se formalizó la colaboración de las tres administraciones para la implantación del Parque Tecnológico en los terrenos del antiguo sector SO-19. En dicho Protocolo, las Administraciones Públicas comparecientes consideran necesario y de interés la creación de un área o sector destinado a la ubicación de empresas que desarrollen actividades relacionadas principalmente con las nuevas tecnologías y los servicios avanzados como medio para lograr la diversificación de la actividad económica y fomentar adecuadamente la innovación tecnológica y las iniciativas empresariales que conlleven acciones de actualización y modernización del sector servicios.

El Gobierno de Canarias, a través de la Consejería de Presidencia e Innovación Tecnológica, tiene la intención de construir un edificio para la instalación de dependencias de empresas públicas y entidades vinculadas al desarrollo tecnológico y de servicios avanzados o la promoción de los mismos en una parcela que se sitúe dentro del Parque Empresarial de Tecnologías y de Servicios Avanzados.

Por su parte, el Cabildo Insular de Tenerife, con el compromiso de fomentar y promocionar la diversificación económica y el desarrollo tecnológico en la isla, demanda la creación de instalaciones adecuadas para dichos fines, considerándose idónea su ubicación en una actuación con las características planteadas en el Parque Empresarial de Tecnologías y de Servicios Avanzados.

Finalmente, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife considera fundamental para alcanzar el óptimo desarrollo económico y social del municipio, la implantación de un Parque de empresas que ofrezcan servicios diferenciados y de alta cualificación potenciando al propio tiempo la renovación y modernización del tejido empresarial a través de la creación y el desarrollo de nuevos proyectos empresariales de carácter tecnológico, para lo cual ha suscrito, o está desarrollando a través de la Sociedad de Desarrolllo, una serie de convenios de colaboración para el desarrollo tecnológico y empresarial con entidades como la Universidad de La laguna, la iniciativa Movilfórum de Telefónica Móviles S.A. y el Instituto de Astrofísica de Canarias, al tiempo que participa de varios proyectos e iniciativas de marcado carácter tecnológico e innovador, comprometiéndose a gestionar la formulación del planeamiento urbanístico preciso para posibilitar el desarrollo de la actuación.

6.1.2.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

El objetivo principal del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Parque Tecnológico" (SSU 5.7) es facilitar la expansión ordenada de la trama urbana próxima, entre el suelo residencial, Sector Los Pocitos, y otro industrial, el SSU 5.8 El Chorrillo Industrial. Las determinaciones referentes a la ordenación estructural se concretan, en parte, en la propia funcionalidad de este Parque Empresarial, que básicamente persigue, a título enunciativo, los siguientes OBJETIVOS:

1. Diversificar y modernizar la economía regional, insular y municipal.

2. Atender a la creciente demanda de empresas, tanto establecidas, como de nueva creación, que por sus características necesitan de un espacio y unos servicios muy específicos que debido a su costo y complejidad son cubiertos de manera óptima dentro de un Parque de las características expresadas.

3. Crear un polo de desarrollo de actividad económica alternativo basado en empresas de alto valor añadido.

4. Atraer inversión exterior con alto contenido tecnológico e innovador y en especial aquellas empresas con bajos costes de transporte entre el out/input en relación al precio valor.

5. Crear y proyectar una imagen de una ciudad innovadora, moderna, desarrollada y ligada a una *economía de la información y el conocimiento*.

6. Fomentar el asociacionismo empresarial y la colaboración público-privada como mecanismo para competir con el mercado exterior.

7. Promocionar la innovación tecnológica y la transferencia de tecnología con otros Parques de similar naturaleza.

8. Ser un vivero de empresas, en particular, de las de *nuevo desarrollo asociadas a las nuevas tecnologías y materiales*, fomentando la innovación y el impulso de las iniciativas de capital privado.

9. Rentabilizar la situación geoestratégica tricontinental de la isla para la ubicación de infraestructuras y equipamientos clave de la sociedad de la información y el conocimiento.

10. Potenciar la colaboración entre la Universidad y los Centros de Formación Profesional con empresas locales.

11. Aprovechar la sinergia que se produce al localizarse un conjunto de empresas en un mismo espacio común.

12. Aprovechar la sinergia que se produce por la proximidad de la plataforma logística metropolitana, de la zona de desarrollo de industria medioambiental de El Rosario y de los múltiples recursos institucionales, empresariales e investigadores de su entorno cercano.

13. Contribuir a la estructuración y articulación de un modelo de ordenación estructural urbanística y al modelo de desarrollo económico del municipio.

14. Evitar la especulación del suelo ofertado mediante fórmulas que lo impidan.

6.1.2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Sector del Suelo Urbanizable Ordenado "Parque Tecnológico" (SSU 5.7) responde al Modelo de Ordenación del Plan General para el ámbito del Suroeste en aspectos como la red viaria general, la zona de edificación, el trazado viario interior, los espacios libres, los equipamientos y dotaciones.

Esta zona se incorpora al Suelo Urbano de Santa Cruz, dando la continuidad necesaria en dirección paralela a la costa entre los sectores que se han delimitado a ambos lados del mismo, es decir, Los Pocitos y El Chorrillo Industrial, por encima de la Autopista TF-1. Asimismo, y en el otro sentido, igualmente se da continuidad a la trama urbana mediante la implantación de una nueva vía que, desde el Eje Salud-El Chorrillo cruza el sector de Los Pocitos, este sector, y la Autopista TF-1 en túnel.

De acuerdo con lo establecido por el marco urbanístico, el objetivo principal del desarrollo de este Suelo Urbanizable Sectorizado es absorber la demanda de instalaciones para empresas públicas y privadas, cuyo fin sea el desarrollo de actividades relacionadas con las tecnologías avanzadas, así como la obtención de los espacios libres públicos y dotaciones correspondientes.

La ordenación del SSU 5.7 habrá de responder principalmente a las necesidades propias de las actividades tecnológicas, a base de parcelas de **Uso Terciario/Industrial**, aptas para la posibilidad que ofrece dichas actividades para la ejecución de edificaciones de carácter singular. A su vez, en gran medida se tratará de buscar los mecanismos adecuados para que la vegetación juegue un papel importante a nivel de paisaje urbano, tanto en los espacios libres, como en el viario y, principalmente, en las parcelas privadas, de tal manera que el sector pueda ser concebido como Parque Tecnológico.

De otra parte, para regular las condiciones de parcelación y de edificación se ha establecido una técnica que combine la suficiente flexibilidad en la consolidación edificatoria, acorde con las eventualidades de la gestión del Parque, y a la vez garantice los objetivos de calidad arquitectónica e implantación de los usos adecuados. El criterio ha consistido en establecer los parámetros de ordenación para el conjunto de cada una de las manzanas resultantes del diseño de la trama viaria. A cada una de éstas se le asigna dos zonas edificatorias alternativas, una de Edificación Cerrada y otra Abierta. Previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución, sea de subdivisión parcelaria de la manzana, de edificación, o de implantación de un uso concreto, será necesario aprobar un **Estudio de Detalle** que opte por una de las dos zonas edificatorias y, en base a los parámetros que el Plan General señala para la misma, divida (en su caso) la superficie total de la manzana en unidades parcelarias y defina la ordenación volumétrica de cada uno de los futuros inmuebles.

Como no puede ser de otra manera, el referido Estudio de Detalle no establecerá ninguna determinación fuera de sus competencias, limitándose a ordenar los volúmenes a partir de los parámetros de cada una de las dos zonas edificatorias establecidas en el Plan. La elección de una u otra no supondrá ninguna diferencia en los aprovechamientos resultantes, ya que los regímenes de usos serán independientes de la zona que se prefiera y la superficie edificable vendrá fijada, en valores absolutos, para cada manzana por la ordenación pormenorizada del Plan General. El Estudio de Detalle deberá, además, justificar que los volúmenes ordenados no superan el valor máximo edificable asignado a la manzana en su totalidad.

Con lo expuesto, los **Criterios Generales** sobre calificación, condiciones de edificabilidad y reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos que se ha seguido para la ordenación del SSU 5.7 son los siguientes:

Parámetros:

- El **uso global característico** es el de **I+D/Nuevas Tecnologías**.

- El **coeficiente de edificabilidad lucrativa** es de **0,57** m^2c/m^2s sobre la superficie total del sector (incluyendo sistemas generales).

- La **superficie total edificable lucrativa** es de **148.963** m^2c, a la que hay que sumar 13.360 m^2c destinada a usos públicos no lucrativos.

- El **aprovechamiento medio** resulta de **0,67** udas/m^2s, coincidente con el del área de reparto correspondiente (sectores residenciales del Suroeste).

Usos lucrativos y Zonas de edificación:

- Todas las manzanas edificables, incluso la Dotacional Docente, se adscriben alternativamente a las zonas de Edificación Abierta Parque Tecnológico (EAPT) y Edificación Cerrada Parque Tecnológico (ECPT). La primera se ha concebido para dar cabida a edificios singulares de libre disposición y volumetría en el interior de cada parcela resultante. La segunda, en cambio, pretende regular la promoción de edificaciones rectangulares con fachadas alineadas a viario, limitadas en altura y con una marcada homogeneidad compositiva. En principio, se prevé que las tipologías Abiertas den solución a empresas que requieran la construcción de su propio edificio, mientras que las Cerradas sirvan para la promoción unitaria de espacios uniformizados para el uso de empresas de menor entidad.

- Salvo dos, todas las manzanas tienen asignado el uso principal I+D/Nuevas Tecnologías. Las excepciones son la Manzana 6, destinada al edificio que albergará los Servicios Centrales del Parque Tecnológico, con el uso pormenorizado de Oficinas, y parte de la Manzana 9, en la que se localizará la Dotación Docente. La otra parte de esta manzana se destina a albergar el aprovechamiento municipal, que igualmente ha de dedicarse al uso I+D/Nuevas Tecnologías.

Sistemas de Espacios Libres y Dotaciones:

- El sector destina a Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres 80.850 m^2s, es decir, el 29,3% de la superficie total del sector, de Parque Urbano de Interés Ambiental, Espacios Libres de Protección y áreas ajardinadas, que acompañan las barranqueras que atraviesan el sector. La idea es preservar estos espacios en las mejores condiciones naturales posibles, integrándolos en el desarrollo de la urbanización. Finalmente, las Dotaciones se sitúan en la parte más próxima al sistema general viario, prolongación de la Rambla de Añaza, en continuidad en su localización con las del sector colindante.

Sistema viario:

- El sistema viario de este sector está basado en un Eje de Sistema General que sustituye, como viario principal de la zona, a la actual Carretera de Santa María del Mar, que contiene el sistema de movilidad tranviario y que discurre por este sector y por sus sectores colindantes, Los Pocitos, permitiendo la conexión desde la rotonda del Eje Salud-El Chorrillo hasta las áreas situadas por debajo de la Autopista del Sur TF-1, atravesando ésta mediante túnel. Este eje, a su vez, divide el Parque Tecnológico en dos áreas diferenciadas: al Oeste, las manzanas netamente lucrativas de I+D/NT, y al Este, la destinada a las dotaciones y el aprovechamiento municipal, así como la que ocupará el edificio de los Servicios Centrales.

- Un segundo Eje de Sistema General lo conforma la prolongación de la propia Carretera de Santa María del Mar para hacerla confluir con la vía anteriormente definida y así poder igualmente conectar con las áreas situadas por debajo de la Autopista del Sur TF-1.

- Un tercer Eje estructurante es el que, naciendo del primer sistema general descrito, discurre hacia la Autopista Exterior e, introduciéndose en el SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, llega hasta la prolongación superior del eje Salud-El Chorrillo. Este viario marca el límite del futuro Parque Tecnológico (integrando parte del sector de El Chorrillo) con la Autopista Exterior Metropolitana.

- A partir de estos ejes generales, la trama urbana del sector se completa con sólo dos viarios locales sufientemente ajustados a las condiciones orográficas que permiten la configuración de las manzanas lucrativas.

Infraestructuras:

- Tratándose de un sector cuya calificación como Urbanizable está prevista por el PGO-92 y su Adaptación Básica, las empresas suministradoras han procedido durante este periodo a incluirlo en sus planes respectivos, por lo cual, ya tiene garantizadas las conexiones de sus infraestructuras y demás servicios urbanos a las redes generales, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos. Será el Proyecto de Urbanización el que especifique las obras correspondientes a las conexiones.

Otras consideraciones:

Desde el Plan General se programa el desarrollo de esta operación en un plazo de cuatro años, coincidente con el primer cuatrienio de vigencia del Plan, considerando este conjunto como una actuación estructural de dinamización de la actividad económica del municipio. Se pueden establecer los servicios básicos que debe llevar aparejado una iniciativa de este tipo, que es importante señalar que la propia dinámica del Parque irá dictando las necesidades pertinentes. Así, una respuesta rápida y flexible por parte de la entidad gestora del Parque Empresarial para atender las peticiones será vital para asegurar su viabilidad. Entre los servicios comunes de carácter básico y de baja complejidad en su prestación podrían organizarse los siguientes:

- Vigilancia y Seguridad, tanto en lo referente a vandalismo, como servicio contra incendios y prevención de riesgos laborales.

- Recogida de residuos y servicios de limpieza.

- Aparcamiento amplio, con una zona exclusivamente reservada para los trabajadores de las empresas del Parque.

- Acceso a transporte público (paradas de guaguas, taxi o tren ligero). En su caso, servicio de transferencia hasta el intercambiador.

- Amplias zonas verdes y ajardinadas con posibilidad de esparcimiento incluyendo pistas e instalaciones deportivas.

6.1.3. INVENTARIO TERRITORIAL.

El objetivo de la presente caracterización territorial consistirá en la obtención de la información necesaria y suficiente como para poder conocer, en su estado preoperacional o estado cero, la estructura y funcionamiento del sistema ambiental previsiblemente afectado por las propuestas

de ordenación correspondientes al Sector SSU 5.7 Parque Tecnológico de Santa Cruz de Tenerife, lo que significará analizar los factores ambientales relevantes, tanto los referidos a características, como a procesos.

Así, más allá del conocimiento y de la interpretación del medio, y teniendo en cuenta que la incidencia ambiental no sólo viene determinada por una alteración, sino que incluye la modificación del valor que el factor alterado tiene en la situación sin materialización de la odenación, el presente inventario incluirá una valoración del estado preoperacional o calidad de los factores ambientales.

6.1.3.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.

6.1.3.1.1. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA DEL ENTORNO EN EL QUE SE INSERTA.

El municipio de Santa Cruz de Tenerife ocupa el extremo oriental de la Isla de Tenerife, fundamentalmente en Anaga, intensamente erosionada por los barrancos y escasamente poblada, y la rampa de menor pendiente situada al Suroeste de la anterior, en la que se encuentra la capital insular, aunque ésta desborda los límites municipales para extenderse por la vecina La Laguna, e incluso, por los términos de El Rosario y Tegueste, con los que constituye el Área Metropolitana de Tenerife. La superficie del municipio capitalino es de unos 151 Km^2, siendo su población de 221.567 habitantes, según el Padrón de Habitantes de 2005, lo que representa el 26% de la demografía insular.

Desde una perspectiva ambiental muy simple el ámbito objeto de ordenación queda inserto en la Macrounidad Ambiental correspondiente a la Rampa Meridional, territorio de escasa complejidad geográfica, muy antropizado y densamente poblado, al estar en su mayor parte ocupado por la ciudad de Santa Cruz de Tenerife y sus barrios periféricos, compartidos con los municipios de El Rosario y La Laguna. Únicamente permanecen algunas bolsas de suelo en la costa de Añaza-Hoya Fría y en la meseta de El Tablado-La Gallega-Llano del Moro con cierta

vocación de suelo rústico, aunque rodeadas por el crecimiento perimetral de la conurbación Santa Cruz-La Laguna.

6.1.3.1.1.a. Descripción geográfica del ámbito.

El SSU 5.7 Parque Tecnológico se sitúa en el extremo Suroeste del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, entre las cotas aproximadas de 275 y 200 metros s.n.m. Los 262.700 m^2 de superficie total son definidos al Norte por el SSU 5.6 Los Pocitos, al Sur por el SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, mientras que al Este lo es por la Autopista del Sur TF-1 y el Oeste por la futura prolongación de la C/Punta de Anaga.

En líneas generales, el terreno en que se proyecta el Parque Tecnológico se conforma a modo de rampa de pendiente suave, que se inclina desde las cercanías de la Carretera General del Sur, a unos 300 m s.n.m., hasta la Autopista TF-1, a unos 225 m s.n.m. La pendiente media de esta rampa es de un 11,5% (6,58°), si bien la misma se encuentra accidentada por varios barranquillos de pendiente mayor, así como por diversos terraplenes artificiales y movimientos de tierra de todo tipo que han alterado las topoformas originales.

Vista panorámica parcial del Sector SSU 5.7 Parque Tecnológico

El paulatino abandono al que se han visto sometidos estos terrenos ha motivado la progresiva dominancia de ámbitos degradados, sin alternativas de ocupación por usos diferentes al agrícola primigenio, motivo por el cual actualmente pueden ser observadas amplias áreas de vertidos, desarrollo de abundante vegetación ruderal-nitrófila ocupando antiguas parcelas agrícolas, etc. En cualquier caso, en su interior únicamente destaca los restos de una importante parcelación agraria, atestiguada por la abundancia de muros de piedra seca, así como de la infraestructura de apoyo (depósitos de agua en estado ruinoso, pistas asfaltadas, restos de canalizaciones, etc.).

Respecto a los actuales puntos de comunicación de la parcela con el exterior cabe destacar, con carácter principal, la carretera de Santa María del Mar-El Tablero (TF-6115), viario que discurre al Norte del ámbito y que cuenta con conexión en sus extremos, tanto con la Autopista del Sur TF-1, como con la Carretera General (C-822). Con carácter secundario, resaltar una vía de servicio asfaltada y de reducida sección que, partiendo del área industrial de Cuevas Blancas discurre junto al límite Oeste del Parque para conectar con la E.D.A.R. e industrias anexas de El Chorrillo. Completan esta red diferentes pistas y calles vecinales que facilitan el acceso a las edificaciones y parcelas perimetrales.

En el primero de los casos (TF-6115) la densidad de tráfico es significativa en base a soportar la totalidad del tránsito de vehículos con destino, no sólo al núcleo urbano de Santa María del Mar, sino a los inmediatamente superiores (El Tablero, El Chorrillo, etc.), al tiempo que numerosos vehículos pesados vinculados con la actividad industrial y comercial que se concentra en el entorno.

6.1.3.1.1.b. Áreas protegidas.

Son relacionados a continuación aquellos espacios del territorio insular que, estando sometidos a algún régimen de protección en atención a fundamentos naturales, se sitúan más próximos al ámbito de estudio.

Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

El Espacio Natural Protegido más próximo al ámbito en estudio y declarado por la Ley *12/1987*, *de 19 de junio*, *de Declaración de Espacios Naturales de Canarias*, reclasificado por la *Ley 12/1994*, *de 19 de diciembre*, *de Espacios Naturales de Canarias*, y posteriormente recogido por el *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el *Decreto Legislativo 1/2000*, *de 8 de mayo* (en adelante, TRLOTENC), es el siguiente:

> **1º Parque Natural de Corona Forestal**: Se localiza a una distancia aproximada de 6.900 m en dirección Suroeste, constituyendo una zona eminentemente forestal que circunda el Parque Nacional del Teide, y en que se localizan las mejores muestras de pinar y vegetación de alta montaña de Tenerife.

Áreas de Sensibilidad Ecológica (**ASE**).

La figura de las Áreas de Sensibilidad Ecológica (ASE) es creada por la *Ley 11/1990*, *de 13 de julio*, *de Prevención del Impacto Ecológico*, que las define como "(…) *aquellas áreas que por sus valores naturales*, *culturales o paisajísticos intrínsecos*, *o por la fragilidad de los equilibrios ecológicos existentes o que de ellas dependan* , *son sensibles a la acción de factores de deterioro o susceptibles de sufrir ruptura en su equilibrio o armonía de conjunto*".

El ámbito de análisis no se encuentra situado en el interior de ningun Área de Sensibilidad Ecológica, localizándose la más cercana a una distancia de 6.900 m en dirección Suroeste, en correspondencia con el citado Parque Natural, Espacio que fue declarado ASE en atención a lo dispuesto tanto en el Art.23 de la aludida *Ley 11/1990*, *de 13 de julio*, *de Prevención del Impacto Ecológico*, como en el Art.245 del TRLOTENC.

Zonas de Especial Protección para las Aves (**ZEPA**).

Las Zonas de Especial Protección para las Aves son declaradas por la Unión Europea en aplicación de la *Directiva 79/409/CEE*, *de 2 de abril*, *relativa a la Conservación de las Aves Silvestres*, modificada por la *Directiva 91/288*, *de 6 de marzo*. El objetivo de esta Directiva es la conservación y adecuada gestión de todas las aves que viven en estado silvestre en el territorio de la Unión, y para ello, se incluye en la misma un listado de especies que deben ser objeto de medidas específicas de conservación de su hábitat. Asimismo, los Estados miembros de la Unión Europea tienen la obligación de conservar los territorios más adecuados para garantizar su supervivencia, territorios que corresponden con las aludidas ZEPA.

La parcela objeto de estudio no está incluida en ZEPA alguna, correspondiendo la más cercana al ámbito de Montes y Cumbre de Tenerife (ES0000107), cuyos límites coinciden con el Parque Natural de Corona Forestal.

Zonas Especiales de Conservación

El ámbito destinado a albergar el Parque Tecnológico no se localiza en el interior de Zona Especial de Conservación alguno, siendo el más cercano el ámbito coincidente con el Paisaje Protegido de Las Lagunetas (106_TF). Dicha ZEC fue declarada con arreglo a lo establecido por el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas

Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales.

Áreas Importantes para las Aves (**IBA**).

Las Áreas Importantes para las Aves (IBA, acrónimo inglés de *Important Bird Areas*) representan aquellos lugares de importancia internacional para la conservación de las aves. Tras una amplia campaña de recogida de datos actualizados, son considerados IBAs todas aquellas zonas que cumplen alguno de los criterios científicos establecidos por BirdLife, criterios que se basan en el tamaño de la población, diversidad y estado de amenaza internacional de las aves.

Visto lo anterior, cabe señalar como el ámbito objeto de estudio no se encuentra incluido en ningún IBA, localizándose la más próxima a una distancia de 5.500 m en dirección Norte, correspondiendo a Los Rodeos-La Esperanza (Código 360).

6.1.3.1.2. CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.

El clima de la zona en la que se sitúa el Archipiélago Canario es el resultado de la interacción de diferentes factores que actúan a distinta escala. Por un lado, una dinámica atmosférica propia de las latitudes subtropicales, con alternancia de anticiclones cálidos subtropicales que dan lugar a un tiempo estable y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso e inestable.

Los vientos Alisios, que soplan con una dirección dominante Nordeste, se van cargando de humedad en su discurrir por la superficie oceánica, manteniéndose frescos gracias a la corriente fría de Canarias. El efecto barrera de la cordillera central de la Isla de Tenerife hace que, en la vertiente Norte, se generen procesos de enfriamiento y condensación, que producen una diferenciación climática importante respecto de la Sur. Dentro de cada vertiente existe además una considerable variación climática dependiendo de la altitud, pudiéndose considerar tres zonas: *costas*, *medianías* y *cumbres*.

El segundo factor que condiciona los rasgos climáticos de la isla está relacionado con la situación derivada de la proximidad al continente africano, lo que repercute claramente en el clima de Canarias. Así, el contraste entre la masa de aire que normalmente afecta al archipiélago, y la que se sitúa sobre el desierto del Sahara es muy acusado, principalmente en verano, cuando en los niveles bajos la diferencia de temperatura entre las dos masas llega a ser del orden de los 15ºC.

En estas circunstancias, cuando se produce una situación que favorece la invasión de aire más cálido sobre las islas, se produce un tiempo muy característico que es el opuesto al dominante, denominado “tiempo Sur”, aunque los vientos lleguen con una componente de Sureste, Este, e incluso Nordeste.

6.1.3.1.2.a. Características climáticas locales.

Las estaciones pluviométricas y térmicas próximas a este sector carecen del funcionamiento adecuado como para aceptar sin reservas la validez de sus registros. Las series más completas corresponden a las estación pluviométrica de Esperanza-Tabaiba Alta, que aporta datos para una serie comprendida entre 1.984-1.989. Los datos más representativos de la cita estación son los que a continuación se recogen:

Estación	Precipitaciones (mm)			Temperatura en ºC				
	Media	Max(1)	Fecha Max.	Max.	F. Max.	Min.	F. Min.	Media
Esperanza-Tabaiba Alta	20.2	20	26/03/1989	-	-	-	-	-

(1) Precipitación máxima en 24 horas (mm).

Datos geográficos de E.C. Esperanza-Tabaiba Alta.

Las temperaturas.

Dada la inexistencia de datos térmicos para la estación de Esperanza-Tabaiba Alta, la caracterización del régimen térmico de este sector se puede realizar tomando como referente las condiciones del entorno urbano de Santa Cruz de Tenerife, que comparte los rasgos térmicos de este sector litoral. Así, las temperaturas en la capital insular se mantienen sin grandes variaciones a lo largo del año. En verano no son excesivamente elevadas. La media de Agosto, el mes más cálido, es de 25,6ºC. Por su parte, las temperaturas en invierno no descienden significativamente. Así, el mes más frío, Febrero, registra una media de 17,1ºC. En cuanto a la oscilación diurna, es igualmente moderada, presentando valores semejantes a los de la amplitud anual.

Las precipitaciones.

Una de las principales características del régimen pluviométrico a nivel insular es la concentración de las precipitaciones durante la estación invernal, así como la larga y acentuada sequía estival. En líneas generales, las precipitaciones se producen fundamentalmente desde finales de Octubre a mediados de Marzo. En estos cinco meses caen el 85,8% de las lluvias que se producen en la zona costera municipal.

Estación	Altitud (m)	Orientación	Media T. A.	Prec. Estiva.	T. Mes Seco
Esperanza-Tabaiba Alta	310	SE	20.2 mm	0,8%	0.07 mm

Datos pluviométricos de la E.C. Esperanza-Tabaiba Alta.

Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
pmm	33.6	53.4	54.4	14.1	2.0	0.1	0.07	0.1	2.4	15.5	41.3	25.6

Precipitaciones totales mensuales en mm (E.C. Esperanza-Tabaiba Alta).

Como se observa, la Estación Esperanza-Tabaiba Alta presenta unos totales anuales medios bajos (20,2 mm) debido a que se encuentra relativamente resguardada de los principales vientos portadores de precipitaciones, como son los de componente Norte. Por lo que respecta al régimen estacional, se aprecian unos máximos invernales, produciéndose más de la mitad de las lluvias entre Diciembre y Febrero. Asimismo, los máximos secundarios se registran en primavera. En cuanto a las precipitaciones estivales, éstas responden a las de una estación marcadamente seca, donde no alcanzan ni el 1% de las lluvias caídas anualmente.

Efectivamente, estos meses del estío son los más secos del año ya que, en la práctica, el suelo no recibe agua. Ahora bien, si se aplican los umbrales ideados por Gaussen, dicho período seco habría que ampliarlo considerablemente, adelantándolo hasta mediados de Marzo y retrasándolo hasta finales de Octubre.

Este reparto estacional de las precipitaciones nos da idea de su extraordinaria concentración. En efecto, una de las principales características del régimen pluviométrico es su intensidad, superando incluso los 100 mm en 24 horas en las medianías municipales. Esta mayor torrencialidad es un fenómeno frecuente en otoño cuando se

producen chubascos de cierta intensidad horaria producto del descenso latitudinal de la borrasca del Frente Polar.

Régimen de vientos.

Aparte de los vientos dominantes (Alisios del NNE) ha de tenerse en cuenta los vientos secundarios, es decir, del Norte y Noroeste para las masas polares marítimas y continentales, y Suroeste y Este durante los episodios de tiempo Sur-cálidos. En cualquier caso, los vientos reinantes en la zona proceden del Noreste, discurriendo paralelos a la costa. Los datos disponibles están referidos a la racha máxima en Km/h. La velocidad media máxima del viento corresponde a los meses de Diciembre y Enero con 78 Km/h y 75,5 Km/h, respectivamente, correspondiendo el mínimo a Febrero con 40 Km/h.

6.1.3.1.2.b. Calidad del aire.

Con respecto a la calidad del aire, ha de mencionarse la inexistencia en el interior del sector en estudio de actividades potencialmente modificadoras de las condiciones ambientales originales. Tal y como ha sido señalado en apartados precedentes, el progresivo abandono al que se ha visto sometida la actividad agrícola original ha motivado que en la actualidad únicamente pueda apreciarse la presencia testimonial de algunas edificaciones en su interior, de tal modo que, las principales actividades se concentran en su entorno más inmediato.

De esta manera, ha de destacarse como principal fuente, tanto de ruidos, como de emisiones gaseosas, el tráfico rodado ligero y pesado canalizado a lo largo de las carreteras perimetrales (Autopista del Sur TF-1 y carretera de Santa María del Mar TF-6115), cuyo trazado rectilíneo, y en pendiente a la altura del sector (en referencia a la segunda), favorece las altas revoluciones de los vehículos que por la misma transitan, y consiguientemente, mayores emisiones, tanto sonoras como de gases. Se integran igualmente como fuentes potenciales de alteración de la calidad del aire las actividades de tratamiento de áridos que actualmente se concentran en el vecino ámbito de El Chorrillo, concretamente, emisiones significativas a la atmósfera de las fracciones más finas. Completan las emisiones periféricas, las originadas en los vecinos enclaves industriales y terciarios de San Isidro y el mencionado Chorrillo, principalmente emisiones sonoras procedentes, tanto de vehículos de transporte, como de las diferentes actividades de transformación (talleres, etc.).

Finalmente, cabe mencionar que este sector se caracteriza por una amplia exposición a los vientos dominantes, exento de barreras geográficas, facilitando en todo caso los fenómenos de dispersión de posibles partículas contaminadoras.

6.1.3.1.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

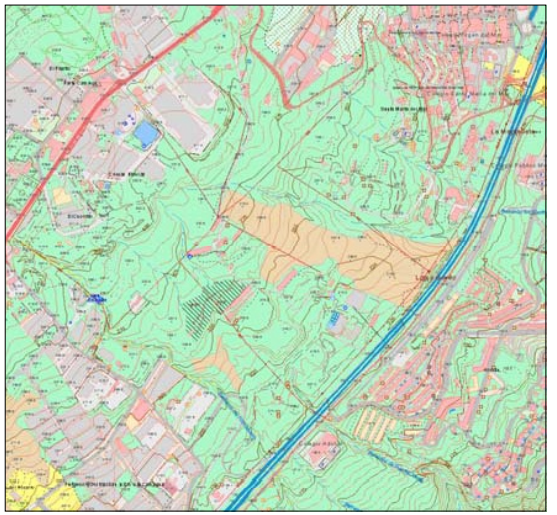
En base a la información contenida en la Hoja I.G.M.E. (1:25.000), en la plataforma costera en la que se localiza el ámbito de estudio se encuentran representados materiales volcánicos que, en la estratigrafía insular, corresponden a la Serie III, además de diferentes formaciones sedimentarias de carácter reciente.

Se trata, en síntesis, de coladas basálticas de tipo escoriáceo y reducida potencia, procedentes, en su conjunto, de los edificios del campo de volcanes de Tíncer, El Tablero, e incluso Montaña Birmagen, centros de emisión situados en las laderas de la Cordillera Dorsal. Este tablero se encuentra accidentado por varios barranquillos de edad finicuaternaria (Barrancos de Los Pocitos, de El Pilar, del Humilladero y del Binoco) que, a pesar de sus modestas dimensiones, destacan a causa de la planitud circundante.

Los afloramientos de los materiales pertenecientes a esta Serie se encuentran relegados a zonas puntuales de la rampa, fruto de las sucesivas transformaciones sufridas por el territorio (roturaciones, abancalamientos, etc.). Así, en la periferia del ámbito de actuación pueden diferenciarse parcelas cubiertas superficialmente por rellenos de origen antrópico (sorribas, escombros de distinta naturaleza, etc.) que impiden la observación del sustrato. Únicamente en las barranqueras que delimitan el ámbito, así como allí donde existe algún pequeño desmonte relacionado con el acondicionamiento para la implantación de una edificación u obra pública, pueden apreciarse potentes coladas en las que alternan zonas escoriáceas y masivas.

6.1.3.1.3.a. Características geomorfológicas.

Al igual que lo señalado en la variable geológica, las condiciones derivadas de la puesta en cultivo de estas superficies en origen ha determinado que en la actualidad no se constaten en su interior enclaves o áreas geomorfológicas merecedoras de especiales medidas de protección. Así, las geoformas presentes son, por lo tanto, varias rampas separadas por barranqueras de escasas dimensiones. La superficie de las rampas ha sufrido, a lo largo de su historia geológica, un cierto grado de alteración, posiblemente bajo unas condiciones climáticas más húmedas que las actuales, como lo demuestra la incipiente formación de suelos de tipo Vertisol. Posteriormente, la deflación eólica ha barrido buena parte de la fracción fina situada en la superficie de las rampas, formándose sobre las mismas un llano pedregoso actual, tipo reg. A este proceso ha coadyuvado la superficie escoriácea, tipo aa o malpaís, de las coladas presentes, así como un aprovechamiento agrícola actualmente abandonado y que ha dejado los suelos desprotegidos.



Plano Geológico esquemático correspondiente al Sector SSU 5.7 Parque Tecnológico

Respecto a los barranquillos, presentan las formas típicas de las incisiones labradas sobre materiales recientes de tipo masivo. Estas barranqueras han debido labrarse con un régimen climático diferente al actual, posiblemente de forma contemporánea a los exiguos suelos de este espacio, ya que el actual régimen de lluvias no justifica su existencia. Son barrancos poco

profundos, pero de bordes escarpados, y talwegs estrechos y lineales. Por otra parte, no puede obviarse el hecho de que los grandes movimientos de tierras realizados en esta zona han desarticulado seriamente parte de la red de drenaje existente.

Los procesos erosivos que están teniendo lugar en la actualidad se limitan a la deflación eólica y a la arroyada dispersa y concentrada. En el caso de la deflación eólica, arrastra los materiales finos en la superficie de las rampas, debido a los vientos intensos y constantes que soplan en esta zona. La arroyada difusa lava la superficie de las rampas, en un proceso de erosión laminar, arrastrando también los escasos suelos. El proceso se acentúa en momentos de lluvias torrenciales, tal y como lo atestigua el deterioro de los antiguos muros de piedra de las huertas que jalonan el ámbito. La arroyada concentrada actúa en cambio, principalmente, en el seno de las barranqueras existentes, y es la responsable de su propia excavación. Este es un proceso que se ve favorecido por la existencia de precipitaciones escasas pero torrenciales, que llegan a hacer correr agua por los barrancos, y favorece una modesta incisión en las barranqueras existentes. Tras la caída de fuertes aguaceros llegan a desencadenarse procesos de transporte de materiales aguas abajo, en los cauces de los barranquillos. Las reducidas dimensiones de las cuencas y las suaves pendientes del ámbito estudiado no permiten un transporte muy dinámico, y en general atenúan mucho el poder morfogenético de estos procesos.

6.1.3.1.3.b. Características geotécnicas.

Un reconocimiento preliminar del ámbito correspondiente al SSU 5.7 Parque Tecnológico ha permitido distinguir, con carácter genérico, tres tipos de materiales, diferenciables por sus características geológicas y su comportamiento geomecánico:

Suelos gravosos-arenosos.

Han sido reconocidos en superficie niveles de color marrón de espesor variable (50-30 cm), siendo las gravas principalmente de composición basáltica, así como presencia de raíces dispersas. Estos suelos son fácilmente excavables con pala mecánica o retroexcavadora, no debiendo superar los taludes resultantes la relación 2H:1V.

Basaltos masivos.

En base a observaciones efectuadas en las barranqueras perimetrales han podido diferenciarse dos tipos de basaltos masivos: un basalto masivo s.s., poco vesiculado, y un basalto masivo vacuolar. En el primer caso se trata de un basalto muy compacto, afanítico (no se diferencian cristales a simple vista) y de color gris claro. Si bien no se han obtenido testigos de campo, mediciones efectuadas sobre materiales similares arrojan valores de rotura a compresión simple de 450 kP/cm^2, un RMR (clasificación

geomecánica de Bieniawski, 1989) de 48, así como cargas admisibles por hundimiento del orden de 4 Kp/cm^2.

Respecto a los basaltos masivos vacuolares, estas rocas, de igual composición que las anteriores, se caracterizan por presentar abundantes vesículas de 1-2 mm de tamaño medio, sin rellenos de minerales secundarios. Para la excavación de los tipos de basaltos masivos diferenciados será necesaria la utilización de martillo neumático, admitiendo los taludes generales por la excavación pendientes prácticamente verticales.

Basaltos escoriáceos.

El basalto escoriáceo se caracteriza por presentar una textura intermedia entre el basalto masivo y las escorias basálticas, siendo reconocido en determinados tramos de las barranqueras que disectan el ámbito. Testidos extraídos de materiales similares arrojan valores de rotura a compresión simple de 100 Kp/cm^2, un RMR de 41 y cargas admisibles por hundimiento de 3 kP/cm^2. Para la excavación de esta roca será preciso la utilización de martillo neumático rompedor, admitiendo los taludes resultantes de la excavación pendientes prácticamente verticales.

Sismicidad.

En Septiembre de 2002 fue publicada la nueva Norma de la Construcción Sismoresistente (NCSE-02), de aplicación obligatoria a todas las construcciones de nueva planta, excepto: *1. En las construcciones de moderada importancia*; *2. En las edificaciones de importancia normal o especial cuando la aceleración sísmica básica a_b sea inferior a 0,04g, siendo g la aceleración de la gravedad*; *3. En las construcciones de importancia normal con pórticos bien arriostrados entre sí en todas las direcciones cuando la aceleración sísmica básica a_b sea inferior a 0,08 g*. No obstante, la Norma será de aplicación a los edificios de más de siete plantas si la aceleración sísmica de cálculo a_c es igual o a mayor de 0,08 g.

En la zona de estudio el valor de la aceleración sísmica básica es de 0,04 g y por tanto, inferior a 0,08 g. Esto es, si se arriostran en todas las direcciones los elementos de cimentación no será necesaria la aplicación de la norma.

6.1.3.1.4. EDAFOLOGÍA.

En este apartado se destacará el valor edáfico de los suelos presentes en el área de estudio, así como su potencial agrológico. Siguiendo la Clasificación Americana de Suelos (*Soil Taxonomy*, *1999*), los suelos genéticos del área presentan una evolución muy avanzada debido a los factores ambientales actuantes (clima, relieve, vegetación, roca madre y tiempo).

Así, los suelos originales correspondientes a la zona son tipificados dentro del Orden de los Vertisoles en asociación con Entisoles. Desde el punto de vista físico, la textura está representada por un alto porcentaje de arcillas (más de un 30% de fracción arcillosa), coloides responsables del quimismo edáfico, y por una estructura prismática. Esta textura los convierte en suelos muy pesados y difíciles de trabajar ya que su alto contenido arcilloso les confiere una elevada plasticidad, por lo que en estado húmedo pasan a convertirse en un lodazal y, una vez secos, en extremadamente duros.

En todo caso, el pasado agrícola más inmediato del ámbito objeto de estudio, al igual que los terrenos circundantes, determinó la necesidad de incorporar en determinados sectores suelos extraídos de zonas cercanas a las áreas de cultivo (sorribas) para posibilitar tal uso en el territorio, contribuyendo de esta manera a la mejora de la productividad. Se trata, por tanto, de suelos modificados por prácticas que han mejorado su textura, estructura y composición, no siendo, por lo tanto, suelos representativos de la zona donde se localizan.

De esta manera, el abandono de la actividad agrícola en el interior del ámbito, su posterior empleo como zona de depósito y vertido, así como el trasiego ocasional de maquinaria para su transporte (fenómenos de compactación), ha determinado que, tanto los suelos originales, como las aludidas sorribas, hayan perdido todo valor agrológico.

6.1.3.1.4.a. Capacidad agrológica.

Se define la *Capacidad de Uso Agrario* de un suelo como la interpretación de las características y cualidades del mismo de cara a su posible utilización agraria. El establecimiento de cinco Clases de Capacidad de Uso se llevó a cabo en 1.962 (Azevedo y Cardoso), definiéndose ocho clases de capacidad agrológica. Modificaciones posteriores determinaron la reducción del número de Clases (de ocho a cinco) y cambios en la denominación (se pasa de números a letras), obteniéndose así mayor facilidad para la interpretación del territorio en los estudios de planificación de los usos del suelo.

Atendiendo a los principales limitantes para un óptimo desarrollo agrícola, éstos son, productividad agrícola o aptitud agrológica y niveles de pendiente, cabe concluir que los suelos identificados en el ámbito destinado a la implantación del Parque Tecnológico corresponden a la *Clase E*: *Muy Baja Capacidad de Uso o de Uso Agrícola con Limitaciones Severas* .

Se corresponde con suelos poco evolucionados, con escaso espesor y limitaciones severas para el desarrollo radicular de las plantas a causa de la existencia de pendientes muy acentuadas o a la escasez de precipitaciones. Del mismo modo, los valores de erosión son altos o muy altos, estando en ocasiones irreversiblemente erosionados. Así, el escaso espesor del suelo y los afloramientos rocosos son las limitaciones más frecuentes. No son suelos aptos para el uso agrícola y, en muchas ocasiones, no es susceptible de ser aprovechado sino para la regeneración natural.

6.1.3.1.5. HIDROLOGÍA.

Respecto a la Hidrología Superficial, hay que señalar que los estudios previos del Plan Hidrológico Insular caracterizan una serie de cauces principales, incluyendo en esta categoría los que, desembocando en el mar, se inician en el punto de mayor cota. La rampa en la que queda situado el Parque Tecnológico estaría incluida dentro de una cuenca mayor, la del Barranco del Binoco.

El sector estudiado está avenado por una barranquera principal (Barranco de Los Pocitos) y varias pequeñas vaguadas que a la altura de la Autopista TF-1 pasan a incorporarse al anterior. En el epígrafe sobre el Clima se manifestó la gran escasez e irregularidad de las precipitaciones. Este hecho, unido a las características hidrológicas e hidrogeológicas del sustrato determina que, salvo cuando esporádicamente se registran lluvias torrenciales, la escorrentía superficial sea muy baja y los cauces permanezcan secos la mayor parte del año.

Los principales problemas de degradación de las barranqueras, en general, están relacionados con la intromisión de actividades humanas,

mediante el vertido de escombros y basuras. Sin embargo, el mayor peligro potencial para un cauce siempre es el de la actividad constructiva y edificatoria invasora, que destruye la estructura misma del colector, mermando o eliminando su capacidad de desagüe y creando peligro de inundaciones y grandes daños durante las avenidas.

Finalmente, señalar la inexistencia en el interior de la parcela de obras relacionadas con el aprovechamiento del recurso hidrológico, destacando únicamente los restos de depósitos de hormigón de planta cuadrangular, así como de antiguas canalizaciones y tuberías.

6.1.3.1.6. HIDROGEOLOGÍA.

Atendiendo a la propuesta de Zonificación Hidrogeológica contenida en el PHI (1996), el ámbito de estudio queda situado en la **Zona VII**, Subzona 2, Sector 4. El funcionamiento hidrogeológico de este Sector está condicionado, desde el punto de vista geoestructural, por la presencia de un apilamiento de coladas basálticas recientes (Serie III), de elevada permeabilidad, que se apoyan sobre un sustrato irregular e impermeable configurado por las Series II y I, ninguna de ellas, en cualquier caso, aflorantes en la zona.

Toda la secuencia buza suavemente hacia el mar, no existiendo una red de diques bien desarrollada que pueda retener, de forma generalizada, el flujo subterráneo, lo que facilita la circulación de agua dulce en sentido cumbre-mar (dirección de máximo gradiente). Las Unidades Geohidrológicas que configuran este Sector, de techo a muro, son las siguientes:

Basaltos recientes (Serie III).

Estos materiales apenas han experimentado procesos de compactación y/o alteración, de modo que constituyen un conjunto sumamente permeable, estando la zona saturada contenida en los mismos. Dependiendo de su grado de fracturación y vesicularidad, las zonas masivas de las coladas basálticas pueden presentar valores de permeabilidad reducidos ($1{,}40\times10^{-4}$ a 8×10^{-4} cm/s), si bien la elevada conductividad hidráulica de sus zonas escoriáceas compensa este hecho, siendo el resultado el de una permeabilidad general muy elevada. Así, y a partir de los datos empíricos extraídos del Modelo de Simulación del Flujo Subterráneo en la Isla de Tenerife (Surge, 2002), se ha estimado que la permeabilidad media de estos basaltos recientes es del orden de $2{,}9\text{x}10^{-3}$ cm/s, siendo su coeficiente medio de almacenamiento de un 20%.

Serie Basáltica I.

Formación cuyo comportamiento se considera impermeable frente al flujo del agua subterránea, por lo que en este Sector Hidrogeológico representa el zócalo impermeable. Los materiales de la Serie I, por su antigüedad, muestran un elevado grado de compactación y alteración, perdiendo totalmente su estructura original. Sus características de porosidad y permeabilidad primaria están profundamente alteradas, presentándose la Serie Volcánica Antigua I como un conjunto muy poco permeable.

Considerando que la potencia media de la zona saturada, estimada a partir de los niveles estáticos medidos en los pozos de la franja costera (PHI, 1996), es de 10 m, se obtiene que el espesor de la ZNS o de tránsito será de aproximadamente unos 180 m en la zona inferior, y de unos 260 m en la zona superior del ámbito de estudio.

Respecto a los aprovechamientos de las aguas subterráneas, no existe en el interior de la parcela obra de captación alguna, correspondiendo en el caso de las situadas en su entorno a varias galerías y pozos-convencionales, estando emboquillados todos ellos a mayor cota.

Respecto a las características hidroquímicas, las aguas del Sector 724 son, en general, de tipo bicarbonatado sódico y cloruradas-sódicas, mostrando unas conductividades eléctricas comprendidas entre los 230 y los 1.896 μS/cm, con una media de 981 μS/cm y, en general, contenidos en NO_3^- próximos a los 50 mg/l. Similar situación ha podido detectarse para el caso

de los aniones SO_4^{2-} y PO_4^{2-} cuyo origen parece indicar una clara interferencia de la actividad antrópica sobre el quimismo original de las aguas.

6.1.3.1.7. FLORA Y VEGETACIÓN.

En el sentido más aceptado y generalizado, se considera Flora al conjunto de especies vegetales autóctonas y subespontáneas de una determinada región florística, si bien es frecuente hablar de flora en sentido amplio, considerando especies nativas e introducidas, tanto asilvestradas, como meramente cultivadas.

La descripción de la vegetación canaria ha venido asociándose al tipo bioclimático, reflejándose en consecuencia la potencialidad vegetal que cada piso pudiera albergar, al menos por adecuación climática-vegetal. Asimismo, la ordenación de las clases de vegetación se ha correspondido con una concepción sucesional, base fitosociológica que sitúa en la punta de la pirámide a las diferentes etapas climáticas.

El concepto de Pisos de Vegetación resulta de la común interpretación de la Vegetación Potencial Canaria según las distintas secuencias altitudinales de su distribución, interpretación que podría caracterizarse, tanto con los pisos bioclimáticos, como con las distintas comunidades fitosociológicas. Igualmente, la interpretación de los pisos de vegetación ligada a factores zonales altitudinales resultaría incompleta para describir el conjunto de la vegetación insular, ya que existe otra vegetación potencial más ligada a factores del sustrato (azonales), rompiendo la relación altitudinal. Así, se hará referencia, en primer lugar, al clásico piso de vegetación correspondiente al sector propio de la parcela destinada a la acogida del SSU 5.7 Parque Tecnológico, para posteriormente, abordar con detalle las especies vegetales presentes en su interior, así como su distribución areal.

Con carácter somero, y en función de la cota media aproximada de localización del ámbito objeto de estudio, puede señalarse que dicho sector corresponde al *Piso de Vegetación Basal* o *Cardonal-Tabaibal*. Esta comunidad se encuentra representada en toda la isla, si bien sus manifestaciones más importantes se limitan a las laderas meridionales de Anaga, litoral de Güímar-Arafo, Punta de Rasca-Guaza y Teno Bajo. En exposición Norte comprendería una franja que abarcaría desde el nivel del mar hasta los 300 metros s.n.m., mientras que en exposición Sur, dominio del ámbito de estudio, alcanzaría hasta los 450 metros s.n.m.

Estas comunidades constituyen formaciones abiertas de aspecto estepario con predominio de especies de porte arbustivo o subarbustivo que han desarrollado una estrategia adaptativa basada en la retención del máximo posible de agua para evitar su rápida evaporación. En esta formación dominan distintas especies de euphorbias (cardones y tabaibas) conviviendo con otras especies suculentas como el verode (*Kleinia neriifolia*), el cardoncillo (*Ceropegia sp.*), o con especies leñosas como la leña buena (*Neochamalea pulverulenta*), el balo (*Plocama pendula*), el cornical (*Periploca laevigata*), el salado (*Schizogine sp.*), etc.

Entre las euphorbiáceas destacan el cardón (*Euphorbia canariensis*) y las tabaibas, como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae* y *Euphorbia broussonetti*). A grandes rasgos dominan los cardones, los cuales suelen decantarse hacia cotas elevadas, llegando a alcanzar importantes diámetros de conjunto, albergando en su interior especies como el tasaigo o cornicales, mientras que en las zonas más bajas suelen dominar los tabaibales dulces que pueden llegar a alcanzar grandes alturas.

6.1.3.1.7.a. Análisis florístico.

A escala del ámbito propio de la parcela, el desarrollo en el pasado reciente de la actividad agrícola, y posteriormente, las remociones y acopios de materiales de diferente procedencia, ha determinado el práctico desalojo de la vegetación original, de la que actualmente únicamente subsiten ejemplares significativos en las zonas con menor capacidad productiva,

éstas son, atalayas y barranqueras, lo que permite afirmar que la vegetación potencial de este lugar, y que se corresponde con el mencionado piso bioclimático y serie de vegetación, en combinación con las adecuadas condiciones ecológicas, fue un cardonal-tabaibal (*Periploco-Euphorbietum canariensis*) con una cierta riqueza florística, posiblemente debido a la existencia de algunos suelos incipientes.

Esta formación vegetal aún subsiste en algunos barranquillos de Cuevas Blancas. Por ejemplo, tanto en el Barranco de Los Pocitos, situado en el extremo suroccidental del proyectado Parque Tecnológico, como laderas aledañas, se encuentra un enclave de matorral con magníficos cardones (*Euphorbia canariensis*), acompañados por un cortejo florístico en el que destacan el verode (*Kleinia neriifolia*), el balo (*Plocama pendula*), la tabaiba amarga (*Euphorbia obstusifolia*) y algunos cornicales (*Periploca laevigata*), con diversas gramíneas. Sin embargo, aún en este lugar pueden apreciarse numerosos vestigios antiguos y actuales de la presencia humana, como antiguos muros de piedra seca, corrales aprovechando oquedades naturales, vertidos de cemento y residuos de todo tipo, etc. En estos lugares más antropizados el paisaje vegetal está caracterizado por un matorral de tabaiba amarga y verode, tipo de comunidad que suele ser interpretado como una etapa serial de la vegetación potencial.

El cardonal-tabaibal, que originalmente debió recubrir la totalidad del territorio, debió ser secularmente aprovechado por el ganado, como otros eriales del Sur de Tenerife, pero posiblemente se mantuviera en un buen estado de conservación hasta mediados del siglo pasado. En aquel momento, la coyuntura crítica debido a las penurias de las posguerras civil y mundial, y al aislamiento internacional del país, agravado en el caso de Canarias por su propia condición insular, llevó a la población a roturar cada rincón de terreno aprovechable, aún en las situaciones más marginales. Este es el caso de los dominios que nos ocupan, donde el

abancalamiento debió afectar a la totalidad de las laderas, con la excepción de las pequeñas barranqueras y resaltes rocosos que surcan el espacio.

En los lugares con mayor pendiente de esta franja de abancalados, donde los muros se encuentran más deteriorados y el aprovechamiento agrícola debió ser menos intensivo, podemos encontrar en la actualidad un matorral dominado por *Kleinia neriifolia* y *Euphorbia obstusifolia*, en el que además se observa la presencia del espinero (*Lycium intricatum*) y el balo (*Plocama pendula*), con algunos ejemplares aislados de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y, en lugares rocosos, algunos rodales con cardones (Ver Plano Nº1. Inventario Territorial, adjunto). En esta formación se detecta incluso la presencia de algunos ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), que posiblemente hayan germinado a partir de las palmeras plantadas en los bordes de la Autopista del Sur TF-1, como ornamentales, cerca de este punto.

En las zonas del tablero con mayor planitud, los bancales se han conservado mucho mejor que en las laderas adyacentes. Así, la horizontalidad, la sequía, y posiblemente un aprovechamiento agrícola relativamente intenso en el pasado, han compactado estos suelos, dificultando la colonización vegetal de estos lugares, donde el suelo aparece prácticamente al descubierto, y sólo se constata la presencia de algunas gramíneas muy ralas.

Finalmente, hay que hacer constar la presencia, en las laderas superiores del área estudiada, de una franja amplia de terrenos removidos, en los que se ha asentado una formación de matorral muy abierta, con un grado de recubrimiento muy bajo, en el que aparecen dispersos, y alternándose con escombros y residuos de todo tipo, algunas tabaibas amargas (en ocasiones de gran tamaño), verodes y balos, aunque lo que más destaca es la presencia de elementos ruderales, como las aulagas (*Launaea arborescens*), la ratonera, la grama, y tan nitrófilos como el tabaco moro (*Nicotiana glauca*) o la pitera (*Agave americana*), que aparece formando setos en determinados lugares, denunciando la intensidad de la actividad humana en estos lugares. Incluso en estas laderas peladas, sobre determinados afloramientos rocosos, vegetan algunos grandes cardones, como últimos testigos de la vegetación natural.

6.1.3.1.8. **FAUNA**.

La diversidad climática del Archipiélago, derivada de la combinación de orografía y régimen de vientos alisios, junto a otros factores como la influencia oceánica, la presencia de aguas superficiales, etc., permiten la existencia de numerosos ambientes diferentes que se traducen en un variado conjunto de ecosistemas.

La condición de insularidad y aislamiento restringe el número de nichos ecológicos totales en el territorio y las posibilidades de contacto con otras poblaciones, disminuyendo la tasa de renovación, la capacidad de recuperación ante catástrofes, exterminios o competidores foráneos y la complejidad de las cadenas tróficas. Dichos factores, que limitan ya de por sí el número de especies, imprime al ecosistema insular una fragilidad extrema. No obstante, en el contexto de la Macaronesia, el Archipiélago Canario es sin duda el más rico en especies de vertebrados e invertebrados terrestres debido a su mayor diversidad ambiental. Por otro lado, la mencionada fragilidad se ve incrementada por la presencia de diversas especies, algunas con cierto carácter invasor e introducidas por el hombre.

6.1.3.1.8.a. **Fauna invertebrada terrestre**.

Al tratarse el ámbito de estudio de formaciones vegetales secundarias, resultado del deterioro de la vegetación potencial, y principalmente de aquellas comunidades englobadas en el piso basal, su composición faunística se encuentra caracterizada por una fauna invertebrada de carácter eminentemente antrópico, con alto número de especies introducidas o autóctonas de amplia distribución, y por lo general, un número limitado de endemismos.

Así, los más relevantes en el área de estudio son los pertenecientes a la clase de los insectos dentro del *Phyllum artropoda*. Los órdenes más destacados son los lepidópteros (mariposas) con ejemplares diurnos como nocturnos, los coleópteros (escarabajos) donde destacan las *Coccinella algerica*, así como la familia de los cóccidos, himenópteros (abejas, avispas y hormigas), dípteros (moscas y mosquitos), hemípteros (chinches y áfidos), ortópteros (saltamontes), odonatos (libélulas) con la especie *Anax imperator*, los tisanópteros, los efemenópteros, etc. Igualmente destacan otra clase de invertebrados menos numerosa como son la clase de los arácnidos (arañas, opiliones y ácaros).

6.1.3.1.8.b. **Fauna vertebrada terrestre**.

La fauna existente en el interior de la parcela depende de una serie de factores que condicionan la presencia y distribución de éstos, como son la propia distribución de las masas vegetadas, el tipo de vegetal que conforma estas masas, la altitud, la presión antrópica, etc. En todo caso, la fauna estará asociada a biotopos arbustivos.

En cuanto a la fauna vertebrada del ámbito estudiado no presenta un gran interés, estando en general formada por especies ubiquistas, algunas de las cuales, no obstante, se encuentran catalogadas en alguna de las categorías de amenaza contempladas en la legislación española. Así, entre las aves se ha registrado la presencia en los dominios del Barranco de Los Pocitos de palomas cimarronas (*gén*. *Columba*), entre las cuales podría encontrarse alguna paloma salvaje (*Columba livia*), así como del vencejo unicolor (*Apus unicolor*), del bisbita caminero (*Anthus berthelotii*) y del cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*). Asimismo, es probable que esté criando en huras dentro del proyectado Parque Tecnológico la pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*), un ave marina común en los alrededores pero cuyos hábitos nocturnos en tierra la hacen difícil de detectar.

Los reptiles que se localizan en el interior del área de estudio y entorno son los lagartos (*Gallotia gallotii*), así como los perenquenes (*Tarentola delalandii*) y las lisas (*Chalcides viridanus*) que habitan en los muros de piedra seca y se alimenta de insectos. Tanto los mamíferos, como los reptiles, son los grupos menos numerosos en relación con las aves, destacando entre los primeros especies introducidas de manera involuntaria como son el ratón (*Mus musculus*), la rata común (*Rattus norvegicus*) y el conejo (*Oryctolagus cunniculus*).

6.1.3.1.9. **PAISAJE**.

El término *Paisaje* comúnmente ha estado invadido por la subjetividad, y de hecho, existen casi tantas maneras de acercarse a dicho concepto como autores lo han abordado. Sin embargo, es posible enfrentarse a la descripción del paisaje en términos objetivos si éste es entendido como la expresión espacial y visual del medio. Asi pues, podría resumirse que existen dos maneras principales de aproximarse al concepto de *paisaje*, bien mediante la definición de sus componentes físicos y la interrelación existente entre ellos, bien mediante sus elementos puramente visuales, es decir, las líneas, formas, texturas y colores, a los que se podría añadir la escala y el espacio.

En la primera de estas aproximaciones se entenderá como *unidad de paisaje* aquella porción del territorio que presenta una determinada combinación de características físicas, naturales y humanas, lo que pone en relación conceptos de paisaje y ecosistema. Esta forma de entender el paisaje aproxima bastante este concepto al de *unidad homogénea*, entendida como aquella porción del territorio que presenta unas características ambientales uniformes, y con similar capacidad de respuesta ante determinadas actividades antrópicas.

La segunda de las aproximaciones posibles, que es la que será desarrollada con mayor detalle en el presente apartado, parte de considerar o entender el paisaje de manera más subjetiva, valorando más la impresión que produce el entorno sobre el observador, que la calidad del propio entorno. Por ello, en este segundo enfoque es importante la posibilidad de mirar el paisaje. Esta es una aproximación mucho más antropocéntrica, en la que toman fuerza conceptos como la accesibilidad visual o cuenca visual. En definitiva, y asumiendo el riesgo de simplificar excesivamente, podría afirmarse que un paisaje no existe a no ser que pueda ser observado por alguien.

6.1.3.1.9.a. Marco paisajístico general.

La parcela objeto de estudio se conforma en un área fuertemente modificada por la acción del hombre, tanto en el pasado, como en el presente, de tal forma que, los usos agrícolas originales han quedado testimoniados mediante la actual estructura en bancales que define el parcelario.

La vegetación originaria ha sido sustituida prácticamente en su integridad por otra foránea, dando paso a una dominancia caracterizada por el bajo porte, en su gran parte, de tipo herbáceo y arbustivo. Este tipo de vegetación es la que da lugar a un cromatismo verde-amarillento de textura irregular que tapiza las zonas removidas, especialmente significativo tras los periodos de lluvia. Finalmente, la presencia de restos de infraestructuras para riego, muros, y tendidos aéreos, dan al entorno una configuración que dista mucho de lo que sería un paisaje rural activo, rompiendo la uniformidad características de los espacios libres/agrícolas.

6.1.3.1.9.b. Cuencas visuales.

El análisis preliminar parte de la necesidad de detectar aquellos puntos desde los que sea posible la visión del ámbito, valorando fenómenos de concentración de observadores, situación ésta que imprimirá un rango prevalente en el análisis paisajístico. En el caso que nos ocupa, la mayor parte de los terrenos que configuran el ámbito no son visibles desde las zonas donde se puedan concentrar observadores, situación resultante de los propios condicionantes topográficos, e incluso, de la propia red viaria comarcal y la concentración urbana.

En Cuevas Blancas, y ante la ausencia de relieves enérgicos o contrastados, la accesibilidad visual es ya de por sí potencialmente baja, a lo que ha de sumarse que las perspectivas naturales están tan alteradas por la actividad humana (taludes, edificaciones, etc.), que las posibilidades de observar el interior del ámbito llegan a ser sorprendentemente escasas.

Desde la Autopista del Sur TF-1, pueden observarse por separado, y en diferentes tramos de la vía, dos conjuntos edificados donde se agolpan naves industriales de variada tipología. Entre estos dos conjuntos discurre el Lomo Gordo, una loma antiguamente abancalada que la Autopista cruza por medio de una gran trinchera que oculta totalmente la visión del ámbito del proyectado Parque. Estas dos zonas industriales y sus naves características, así como los enormes taludes que circundan algunos sectores, impiden observar los sectores existentes más allá de la zona aneja a los propios límites de estas áreas más profundamente humanizadas.

El tramo de Autopista TF-1 limítrofe con el extremo suroriental del Parque permite observar con cierto detalle los barranquillos con cardoneras del sector meridional de Cuevas Blancas, sin duda uno de los sectores mejor conservados del ámbito, aunque sensiblemente degradados por los vertidos de materiales de construcción y el paso de una línea de alta tensión. Desde el vecino Polígono Industrial de La Campana, y entre éste y el territorio del futuro Parque, hay una serie de enormes taludes de material revuelto que dominan Cuevas Blancas, ocultando al observador el interior del territorio sometido a estudio.

Otro tanto puede comentarse de la Carretera General C-822, desde la cual no se observa en ningún momento el ámbito debido, tanto a la ruptura de pendiente convexa que marca el inicio de la rampa donde pretende ubicarse el Parque, como a las naves industriales y edificaciones de todo tipo situadas a borde de la vía.

Tal vez el único lugar desde el cual puede llegar a vislumbrarse una parte significativa de Cuevas Blancas sea desde algunos puntos muy concretos de su flanco nororiental, a través de la vía de enlace de Santa María del Mar, aunque la separación existente entre esta vía y el sector más extenso del ámbito hace que tampoco desde aquí exista una elevada accesibilidad visual, únicamente mejorada en su tramo superior, ya próximo al enlace con la citada C-822.

En todo caso, únicamente desde algunos viales semiabandonados y obstruidos por escombreras, así como desde la C/Benchijigua, que atraviesa el sector oriental del ámbito estudiado, puede llegar a vislumbrarse una parte significativa del sector, incluyendo el Lomo Gordo, cresta de perfil suave situada en la margen derecha del Barranco de Los Pocitos.

6.1.3.1.9.c. Calidad paisajística.

Este parámetro es definido por la singularidad y nivel de conservación de los diferentes elementos que integran la parcela objeto de estudio. De este modo, han podido ser diferenciados los siguientes ámbitos dentro de la misma:

Media-baja calidad paisajística.

Ha sido catalogada la superficie correspondiente a los Barrancos de Los Pocitos y vaguada nororiental, en base, tanto al contraste geográfico que introducen en el continuo de la rampa de Cuevas Blancas, como a la vegetación singular que acogen.

Baja calidad paisajística.

Es incluida la superficie restante, correspondiente a los terrenos agrícolas abandonados que, si bien potencialmente podrían mostrar una media calidad en virtud del valor edafológico, lo cierto es que las reiteradas remociones, vertidos y compactaciones finalmente han contribuido a su degradación.

6.1.3.1.10. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO-HISTÓRICO.

En el caso, tanto del propio ámbito de estudio, como de su entorno más inmediato, la fuerte transformación que ha sufrido debido, primeramente, a la actividad agrícola, así como posteriormente a la ocupación urbana de modo disperso, podía llevar a plantear como conclusión, en un análisis preliminar, la inexistencia de valores arqueológicos en su interior.

No obstante, un reconocimiento de detalle, centrado principalmente en resaltes topográficos y barranqueras ha permitido constatar la presencia de valores arqueológicos, tanto en el extremo oriental del ámbito, más concretamente, en un pequeño salto de agua del Barranco de Los Pocitos, como en la zona central y la margen septentrional. A continuación, y tomando como referencia la documentación contenida en el *Tomo 3.3. Catálogo de Protección* (*Fichero del Catálogo de Patrimonios Históricos Específicos y Ambientales*) del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, (Aprobación Provisional) pasamos a caracterizar, someramente, dichos enclaves:

Elemento	Código	Denominación	Sit. administrativa	Conservación	Fragilidad
E. grabados r.	38037	Sta. Mª del Mar 1	Declarado B.I.C.	Malo	Alta
E. grabados r.	38038	Sta. Mª del Mar 2	Declarado B.I.C.	Regular	Alta
Cueva nat. habit	38039	Sta. Mª del Mar 3	-	-	-
E. grabados r.	38040	Sta. Mª del Mar 4	Declarado B.I.C.	Regular	Alta

Catálogo Arqueológico

Estación de grabados rupestres Santa María del Mar 1 (**38037**).

Un afloramiento rocoso constituye la unidad de acogida de un número reducido de paneles con grabados rupestres. La estación arqueológica combina motivos modernos con otros considerablemente más antiguos. La mayoría son graffiti modernos, ajedrezados y figuras informes (modernos), junto a otros motivos de composición simple: líneas convergentes realizadas con técnica incisa profunda que dan lugar a surcos muy patinados, aparentemente muy antiguos.

Estación de grabados rupestres Santa María del Mar 2 (**38038**).

Estación de grabados rupestres integrada por un panel de composición simple, el cual acoge un motivo ordinario de tipo geométrico trazado con una línea interior en horizontal cortada por otras en vertical y diagonal. Los rasgos primitivos, los caracteres simbólicos, así como su composición y técnica de ejecución permiten adscribir éste a la cultura aborigen.

Cueva natural de habitación Santa María del Mar 3 (**38039**).

Se trata de tres cuevas de habitación de tamaño variable situadas en el Barranco de Los Pocitos que al parecer son las únicas evidencias de lo que en otra época fuera una pequeña comunidad estacional de población, a decir por las numerosas oquedades con excelentes condiciones de habitabilidad que hay en la cabecera y márgenes de dicha barranquera, actualmente vacías de cualquier referencia material indicativa a una posible ocupación aborigen.

La cueva de mayores dimensiones se sitúa en el nivel inferior del salto de agua, estando tapiada con materiales modernos que indican una extrema reutilización como lugar para encerrar ganado (cueva-redil). El volumen de desperdicios y materiales abandonados de antiguas reformas impiden conocer con exactitud si todavía conserva potencia sedimentaria. En el nivel superior, en la margen derecha, junto al salto de agua, se localizan dos unidades

conectadas entre sí por un orificio agrandado para mejor reparto del espacio con funciones complementarias en las prácticas pastoriles: vivienda y redil.

Ambas presentan signos de reutilización pastoril antigua y subreciente que modifican sustancialmente las condiciones de conservación de la ocupación prehistórica. Ello es posible observarlo en la cueva más pequeña, la situada más al Norte de las tres, acondicionada para vivienda temporal, pues en el exterior de la misma se encuentra abundante material aborigen descontextualizado, procedente de descargas o limpiezas del interior, donde todavía es posible hallar en superficie abundantes fragmentos de vasos cerámicos, herramientas en piedra y desechos de talla (elaboración en el sitio), así como restos de alimentación y recolección marina. Es probable que aún conserve algo de relleno arqueológico en la entrada, e incluso en el exterior inmediato de la línea de acondicionamiento antiguo, pero este extremo es difícil de determinar sin una intervención con métodos excavatorios.

La cueva contigua es de grandes dimensiones (13 m eje mayor y umbral bajo) y en superficie presenta el aspecto inconfundible de una cueva redil reciente. Pese al uso señalado que modifica las estructuras de los suelos culturales precedentes, aparece material de filiación aborigen en superficie de forma dispersa y sin concentraciones específicas. Casi con toda seguridad son pruebas descontextualizadas de aquella ocupación aborigen, ya que la roca madre aflora en buena parte del interior, lo que indica que bajo la gruesa capa de excrementos de cabra hay muy poco subsuelo arqueológico con potencia sedimentaria para obtener información sobre la actividad de sus ocupantes. No obstante, como en el caso anterior, precisa técnicas de exploración de mayor alcance que una simple observación superficial.

En conjunto, el grado de alteración es importante, pero hay que tener en cuenta que grandes partes están condicionadas por las circunstanciales actuales de acceso que dificulta un análisis exhaustivo que determine con exactitud cual es el valor de la Calidad para la Conservación. Dicho de otra manera, son muchos los inconvenientes físicos y técnicos que impiden saber cuál es el valor patrimonial real o cuanto merece ser conservado.

Señalar que en la misma margen de la barranquera, a poco mas de 15 m al Norte, se encuentra una pequeña oquedad con signos de reutilización reciente como refugio pastoril que presenta, tanto en el interior, como exterior de la misma, restos materiales de ocupación aborigen, pero en ningún caso alcanza las proporciones de concentración de las anteriores.

Estación de grabados rupestre Santa María del Mar 4 (**38040**).

Estación de grabados rupestres en soporte fijo, concretamente, en afloramiento basáltico, con un solo plano de representación en el que se identifica un motivo geométrico de tendencia triangular con líneas verticales en su interior, ejecutado mediante técnica incisa superficial.

Finalmente, ha de señalarse la inexistencia en el interior de la parcela de presencia de elementos con valor etnográfico, ya que tanto los muros agrícolas, como los restos de edificaciones vinculadas, muestran una factura propia de etapas recientes, tanto en lo relativo a

técnicas constructivas, como acabados, por lo que, la introducción de la actuación prevista no supondrá incidencia alguna sobre dicha variable.

6.1.3.1.11. USOS E INFRAESTRUCTURAS.

En cuanto a los usos que se han venido desarrollando, gran parte de la superficie que no ha sido ocupada por la edificación o por los diversos movimientos de tierras y cúmulos de escombros que jalonan el espacio fue antiguamente abancalada para el cultivo de cereales de secano, actualmente abandonados. Más recientemente, se han ido asentando en el territorio una serie de actividades industriales hasta acabar configurando en la actualidad dos enclaves.

Enclaves industriales.

De Suroeste a Nordeste son indentificados los siguientes enclaves industriales:

1. Un aparcamiento de guaguas de la empresa TenerifeBus, situado entre los Barrancos de El Humilladero y de El Pilar. En este sector coexisten vehículos en servicio junto a otros que han sido abandonados en el lugar, de manera que puede considerarse que, hasta cierto punto, funciona como almacén de chatarra. Junto a las explanadas se sitúan varias chabolas y cercados realizados con materiales de desecho.

2. Al otro lado del Barranco de El Pilar se localiza una parcela explanada que es utilizada como depósito de los áridos procedentes de una machacadora cercana.

3. Próximo a esta parcela, si bien junto a la Autopista TF-1, existe un depósito de maquinaria y vehículos industriales abandonados, a modo de chatarra. Este depósito de maquinaria deteriorada se prolonga hacia el Noreste, en paralelo a la Autopista, hasta llegar a una pequeña nave industrial de la empresa Tranexcan, donde se registra un tránsito asiduo de camiones-grúa.

4. Junto a las oficinas de Tranexcan se sitúan varios silos y naves de Nutisa-Montemar-Grupo Sada, donde se elaboran piensos para aves y ganado.

5. En este mismo núcleo de actividades industriales, junto a los silos de Nutisa, se sitúan dos grandes naves industriales que registran un intenso tránsito de camiones-cementera, con diversa maquinaria estacionada en las cercanías.

Enclaves residenciales.

Del mismo modo, ha de citarse la existencia de una zona residencial con varias viviendas unifamiliares situada en la parte oriental del proyectado Parque Tecnológico, próxima a las instalaciones de Dragados, y cuyo acceso se realiza a través de la C/Benchijigua, cuyo firme se encuentra en mal estado.

Infraestructuras.

En cuanto a las infraestructuras, a pesar de que la superficie del futuro Parque Tecnológico se encuentra intensamente rodeada por infraestructuras de todo tipo, en el interior del área apenas si existen. Como ya ha sido señalado en párrafos anteriores, no existe acceso al ámbito de Cuevas Blancas desde la Autopista TF-1. En cambio, de la C-822 parte una carretera estrecha y en muy mal estado que originalmente conectaba esta vía con el viario propio del Polígono de El Chorrillo, y que en varios puntos es limítrofe con el ámbito objeto de ordenación.

La otra vía de acceso a Cuevas Blancas corresponde a la carretera que une la Autopista del Sur TF-1 y la Carretera General del Sur a través de Los Alisios y Santa María del Mar, y que llega a atravesar el territorio objeto de este estudio en un punto muy concreto. De esta vía parte toda la red del viario interior que presta servicio a la zona industrial de Dragados, situada en el Noreste del polígono. Del mismo modo, de esta vía parte un estrecho ramal, la C/Benchijigua que discurre paralelo a la misma para volver a desembocar en otro punto de esta misma carretera, y que sirve de acceso a varios chalets y viviendas situadas al borde del ramal.

Junto al Parque discurre la línea de alta tensión que, procedente de la Central Térmica de Las Caletillas, abastece a Santa Cruz de Tenerife. Asimismo, por el sector superior del área de estudio se prolonga una segunda línea de alta tensión, paralela a la carretera C-822, y a partir de la cual descienden varios ramales que abastecen de electricidad a las instalaciones industriales allí existentes.

6.1.3.2. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES PROTEGIDOS O MERECEDORES DE PROTECCIÓN.

6.1.3.2.1. ELEMENTOS NATURALES.

Por diversas causas, muchas de las especies endémicas de Tenerife se han visto perjudicadas por la alteración de sus hábitats naturales, así como por la disminución de sus poblaciones y número de individuos. La rareza inherente a muchos taxones canarios no sólo se debe a una acción antrópica directa, sino a las reducidas áreas de distribución natural de muchos de ellos. En algunos casos, la situación ha llegado a ser gravemente preocupante, temiéndose la extinción a corto o medio plazo de algunas de ellas.

La *Directiva 92/43/CEE del Consejo*, *de 21 de mayo*, *relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre*, ya prevé la creación de una red comunitaria de hábitats protegidos (Red Natura 2000), así como una serie de medidas y prohibiciones que deberán adoptar los Estados miembros relativas a las especies de flora silvestre. Así, el Anexo II de la mencionada *Directiva* incluye 123 especies vegetales macaronésicas, de las cuales tan sólo 17 se localizan en la Isla de Tenerife.

El Convenio de Berna (Consejo de Europa, 1979) sobre Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa fue ratificado por España en 1986. Como su denominación indica, su finalidad es la conservación de la vida silvestre y del medio natural europeo, especialmente en aquellos casos que requieran la colaboración de varios Estados. Incluye cuatro anexos sobre especies de la flora y fauna estrictamente protegidas, cuya explotación queda condicionada, y sobre medios y métodos de caza prohibidos. El Anexo I hace referencia a las especies endémicas de flora estrictamente protegidas de la región macaronésica, de las cuales 34 se hallan presentes en Tenerife.

La *Ley 4/1989*, *sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Terrestre* (derogada por *Ley 42/2007*, *de Patrimonio Natural y Biodiversidad*), crea un Catálogo Nacional de Especies Amenazadas en el que se incluirán "(…) *las especies de animales y plantas cuya protección exija medidas específicas por parte de las administraciones públicas*". Dicha Ley igualmente indica "(…) *las comunidades autónomas podrán establecer en sus respectivos ámbitos territoriales catálogos regionales de especies amenazadas*".

El Catálogo Nacional se reglamenta a través del *Real Decreto 439/1990*, *de 30 de marzo*. Dadas las peculiaridades y singularidades de la flora canaria, y las dificultades para crear un consenso científico, el Catálogo Nacional no es representativo de la situación real de la flora canaria. De hecho, tan sólo dos especies endémicas se encuentran incluidas en el Catálogo,

Diplazium caudatum y *Chistella dentata*, ninguna de las cuales responde a endemismos tinerfeños.

Hasta la entrada en vigor del Catálogo Regional de Especies Amenazadas el instrumento legal de aplicación era la *Orden de 20 de febrero de 1991*, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*. En los anexos de la mencionada Orden se distribuyen las especies de la flora vascular canaria, preferentemente los endemismos, según su grado de amenaza y/o grado de protección requerido. Así, las especies recogidas en el Anexo I se declaran especies estrictamente protegidas, mientras en el Anexo II se declaran especies protegidas, quedando sometidas a autorización previa de la Viceconsejería de Medio Ambiente diversas actuaciones. Asimismo, ha de señalarse el Libro Rojo de la Flora Amenazada de las Islas Canarias, documento de carácter técnico que clasifica 300 especies en función de su grado de amenaza.

Derivado de los anteriores antecedentes legislativos, es aprobado el *Decreto 151/2001*, *de 23 de julio*, *por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias*, instrumento mediante el cual se ha pretendido cumplir con la urgente necesidad de posibilitar una protección real y eficaz de la flora y de la fauna del Archipiélago.

Asimismo, con la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se crea el Catálogo Insular de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna terrestres y marinas de la isla, por el cual tendrán la consideración de especies amenazadas aquellas que se encuentran en la categoría de *En Peligro de Extinción*, así como las que se encuentran en las categorías de *Sensibles a la Alteración del Hábitat*, *Vulnerables* y *De Interés Especial*. En todo caso, quedarán incluidas en dicho Catálogo las especies recogidas en alguna de las disposiciones anteriores, y que formen parte de la flora y fauna autóctonas tinerfeñas.

6.1.3.2.1.a. Régimen de protección de la Flora.

Ninguna de las especies vegetales detectadas en el área de estudio se han incluido, ni en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, ni en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, si bien en la *Orden de 20 de febrero de 1991*, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*, se han incluido en su Anexo II, *Argyranthemum frutescens*, *Euphorbia canariensis* y *Phoenix canariensis*.

Según el Art.3 de la citada Orden, "(...) *las especies incluidas en el Anexo II se declaran protegidas*, *quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza*, *para lo señalado en el artículo anterior* (...)" (*arranque*, *recogida*, *corta y desraizamiento*, *destrucción deliberada y alteración*, *incluidas sus semillas*, *así como comercialización*) "(...) *así como para su cultivo en vivero*, *traslado entre islas*, *introducciones y reintroducciones*".

6.1.3.2.1.b. Régimen de protección de la Fauna terrestre.

Respecto a la fauna, aparecen varias especies de interés, aunque por el propio carácter obviamente móvil de los ejemplares pertenecientes a estas especies, resulta más dificultoso el delimitar ámbitos territoriales significativos. Tanto el citado vencejo unicolor, como el cernícalo vulgar, nidifican en zonas de riscos y pequeños acantilados, así como edificios abandonados, por lo que existen pocos lugares en Cuevas Blancas, que reúnan condiciones adecuadas para su cría. Caso diferente ocurre con el bisbita caminero, que nidifica en el suelo, en terrenos generalmente abiertos, e incluso parcialmente degradados, por lo que es probable que este nidificando en las proximidades de Lomo Gordo. Respecto a la pardela cenicienta, ésta cría en huras o madrigueras, si bien precisa unas ciertas condiciones de tranquilidad y falta de intromisión humana, así como de ausencia de otros elementos relacionados con la presencia del hombre (gatos cimarrones, ratas, etc.), por lo que es posible que ni siquiera este criando en el interior del ámbito estudiado.

A continuación es relacionada la fauna protegida con posible presencia temporal en el entorno del ámbito objeto de estudio y su régimen de protección:

Nombre científico	D. Aves[2]	RD 439/1990[1]	C. Berna[3]	C. Bonn[4]	Regional
Falco tinnunculus	-	II	II	II	IE
Apus unicolor	-	II	II	-	IE
Anthus berthelotii berthelotii	-	II	II	-	IE

[1] II. Taxones de "Especial interés".
[2] I. Taxones que deben ser objeto de medidas de conservación del hábitat.
II. Especies cazables.
III. Especies comercializables.
[3] II. Especies "Estrictamente protegidas".
III. Especies "Protegidas".
[4] II. Especies migratorias que deben ser objetode Acuerdo entre los países firmantes.

Aves.

Según la *Ley básica 4/1989*, *de 27 de marzo*, *de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres* (derogada por la *Ley 42/2007*, *de Patrimonio Natural y Biodiversidad*), se catalogan como "de Interés Especial", aquellas especies que "(...) *sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico*, *ecológico*, *cultural*, *o por su singularidad*" (Art.29.d)). "(...) *Dependiente del Ministerio de Agricultura*, *Pesca y Alimentación*, *con carácter administrativo y ámbito estatal*, *se crea el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas* (...), *en el que se incluirán las especies*, *subespecies y poblaciones clasificadas en las categorías previstas en el artículo 29 de la presente Ley"* (*Art.30.1*).

Nombre científico	Nombre vulgar	RD 439/1990	C. Berna	D. Hábitats
Gallotia galloti galloti	Lagarto	-	II[2]	IV[3]
Tarentola delalandi delalandi	Perenquén	-	II[2]	IV[3]
Chalcides viridanus viridanus	Lisa	-	II[2]	IV[3]

[2] Especies estrictamente protegidas.
[3] Especies animales y vegetales que requieren"*protección estricta*".

Reptiles.

6.1.3.2.2. ELEMENTOS CULTURALES.

Tal y como ha sido apuntado en el *apartado III.1.10*, un reconocimiento de detalle, centrado principalmente en resaltes topográficos y barranqueras ha permitido constatar la presencia de valores arqueológicos, tanto en el extremo oriental del ámbito, como en el central y meridional, en estos dos últimos, correspondientes a estaciones de grabados rupestres declarados Bienes de Interés Cultural. El otro enclave corresponde a un pequeño salto de agua, tramo inferior del Barranco de Los Pocitos, en torno al cual se distribuyen tres cuevas de habitación de tamaño variable que al parecer son las únicas evidencias de lo que en otra época fuera una pequeña comunidad estacional de población, a decir por las numerosas oquedades con excelentes condiciones de habitabilidad que hay en la cabecera y márgenes de dicha barranquera, actualmente vacías de cualquier referencia material indicativa a una posible ocupación aborigen.

La *Ley 16/1985*, *de 25 de junio*, *de Patrimonio Histórico Español* consagra una nueva definición del Patrimonio Histórico que incluye, entre otros, el Patrimonio Arqueológico y el Etnográfico.

Además, establece distintos niveles de protección, que se corresponden con diferentes categorías legales. Adquiere dentro de éstas un valor singular, por otorgar una mayor protección y tutela, la figura de Bien de Interés Cultural (en adelante B.I.C.) que, posteriormente, ha sido asumida por la *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias*. Para posibilitar sus objetivos dispone no sólo normas que prohíben determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino disposiciones que estimulan la conservación. Una vez determinada la necesidad de declarar un valor patrimonial como B.I.C., éste debe ser calificado según las categorías que dentro del marco legal sea la adecuada para su protección y conservación. A tal efecto, el Art.18 de la *Ley de Patrimonio Histórico de Canarias* recoge las categorías que son de aplicación: Monumento, Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Jardín Histórico, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica y Sitio Etnológico.

6.1.3.3. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

La mayor parte de las actividades antrópicas que se llevan a cabo en el territorio son generadoras, en mayor o menor medida, de impactos ambientales negativos, si bien en muchos casos resultan inherentes al desarrollo socioeconómico del hombre, y por tanto, debe ponderarse su consideración como impactos, al menos desde el punto de vista del planeamiento. En consecuencia, a efectos de este estudio se consideran como impactos ambientales aquellos que exceden de las afecciones propias del desarrollo normal de dichas actividades y que son susceptibles de ser corregidos o minimizados, también los producidos por otras actividades o usos que se desarrollan de forma idónea, pero que dadas sus características son fuente de afecciones de gran intensidad.

A continuación se describe sucintamente los principales impactos, y que por lo general están relacionados con diversos usos y aprovechamientos.

1. La desaparición y degradación de gran parte de los ecosistemas naturales es un problema ambiental genérico en la Isla, y que en el ámbito de estudio ha afectado a los ecosistemas propios de zonas bajas. Si bien hoy en día ya no se practican en una extensión significativa aprovechamientos agrícolas tradicionales que representen un freno para la recuperación natural de los ecosistemas, ha quedado la huella de los mismos.

2. El vertido incontrolado de basuras y escombros es otra fuente de impactos ambientales. Existen numerosas escombreras dispersas en ciertas zonas, así como acúmulos de basuras y desperdicios. Si bien es una afección que se distribuye difusamente por todo el ámbito, afecta sobre todo a aquellos lugares más cercanos a viales y edificaciones, principalmente en aquellas zonas alejadas de puntos de observación. En este grupo de impactos habría que incluir igualmente los taludes y vertidos asociados con carreteras y viarios, o los depósitos de restos de la actividad agrícola (ruinas de infraestructura de apoyo, etc.).

Especialmente significativo es el estado del tramo inferior del Barranco de Los Pocitos, en el que se observan vertidos de escombros relacionados aparentemente con descargas clandestinas. Del mismo modo, no puede dejar de citarse las emisiones de polvo, mezcladas en ocasiones con partículas industriales (cemento, etc.) que se levantan a consecuencia de la propia actividad, y que los vientos fuertes y persistentes trasladan a distancias en ocasiones considerables.

3. Numerosos impactos paisajísticos puntuales, caso de restos de estructuras y materiales procedentes de desmontes y movimientos de tierra, o tendidos aéreos que disectan por varios ámbitos el sector, al tiempo que ocupaciones por edificaciones de diverso tipo, así como instalaciones industriales (naves, almacenes, etc.), algunas de

las cuales, como los depósitos de chatarra, son productores reconocidos de residuos tóxicos y peligrosos.

4. Finalmente, las antiguas roturaciones agrícolas contribuyeron a la degradación de la vegetación potencial en diversas zonas del ámbito estudiado, favoreciendo al tiempo la entrada de elementos exóticos de la vegetación, caso de las pencas, algunos de ellos con un carácter invasor importante, como la hierba de elefante, que se encuentra en plena expansión.

6.1.3.4. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

El concepto de *Unidad Ambiental* parte de estudiar los diferentes componentes físicos, bióticos y antrópicos de un territorio, así como la distinta interrelación existente entre ellos, en las diferentes porciones de un espacio dado. Desde este punto de vista, se entenderá como *Unidad Ambiental Homogénea* aquella porción del territorio que presenta una determinada combinación de características físicas, naturales y humanas, lo que pone en relación los conceptos de Unidad Ambiental y Ecosistema. Unidad Homogénea sería pues, aquella porción del territorio que presenta unas características ambientales uniformes y una similar capacidad de respuesta ante determinadas actividades antrópicas.

Del análisis de conjunto de las diferentes variables naturales y antrópicas presentes en el área correspondiente al SSU 5.7, puede deducirse una división del ámbito en una serie de Unidades Ambientales Homogéneas, entendidas como recintos del territorio que mantienen una singular interrelación entre los distintos elementos que componen el medio, los factores naturales que en él inciden y los usos y aprovechamientos que soportan, y donde, en líneas generales, se asume una respuesta común en todos sus puntos ante cualquier acción incidente en ellos.

Dependiendo de la escala de trabajo utilizada, las grandes Unidades pueden subdividirse en subzonas, pudiendo llegarse a diferentes niveles de desagregación, que permitirían reflejar con mayor precisión la estructura del territorio objeto de estudio. Sin embargo, en este caso, y como suele ser habitual en estudios a una escala relativamente grande, se ha decidido establecer como principales factores de distinción de Unidades los criterios biológicos en aquellas áreas menos antropizadas, y los humanos en aquellas otras que se encuentren más alteradas, dada la homogeneidad física y la unidad de cuenca visual que muestra el SSU 5.7. Todo ello nos permite distinguir las siguientes Unidades Ambientales.

6.1.3.4.1. ÁREAS SEMINATURALES.

En este caso, el término *seminatural* hace referencia a un sistema en el que, pese a mantener elementos naturales, su funcionamiento está lejos del óptimo natural. No debe entenderse que estas áreas seminaturales tengan una calidad extrema, pero sí que es cierto que muestran la mejor conservación relativa en todo el sector objeto de planificación.

La Unidad incluye diferentes muestras de cardonales y tabaibales dulces distribuidos principalmente en el Barranco de Los Pocitos y la vaguada que limita el sector por el Noreste, aunque su distribución no responde a una querencia natural por estos terrenos, sino simplemente a que los mismos son los que menor potencialidad agrícola presentan. La distribución geográfica de la Unidad se caracteriza por su carácter lineal. Son comunidades vegetales muy alejadas de su óptimo natural, y en las que existen numerosas especies alóctonas, de características invasoras. La misma no está afectada directamente por usos humanos relevantes. Sin embargo, su cercanía a zonas intensamente transformadas (por vertidos principalmente), y a otras roturadas en el pasado para el desarrollo de prácticas agrarias, ha generado una importante antropización indirecta (pisoteo, abandono de escombros y basuras, etc.). Además, su distribución geográfica restringida, en parches de forma

generalmente alargada, acentúa el efecto borde. Su calidad podría definirse como Media, y su fragilidad como Alta, siendo su dinámica estable.

6.1.3.4.2. ÁREAS AGRÍCOLAS CON ABANDONO PROLONGADO.

Se trata de una Unidad que abarca la mayor parte del ámbito, y que oculta en su interior variaciones espaciales más o menos significativas, pero que no han justificado el reconocimiento de subunidades. La Unidad está definida por criterios antrópicos, como son los de haber sido roturada en algún momento de un pasado no demasiado cercano, en general con destino a policultivos de secano (papas, cereales, etc.). Sin embargo, también se han incluido en la misma algunos parches de terreno que, sin haber tenido nunca usos específicos, muestra características similares a las de alguna de las fases de recolonización natural de los bancales de secano.

A medida que el cultivo se iba abandonando, la vegetación natural fue recolonizando los bancales, primero mediante un herbazal ruderal, sucedido posteriormente por el tabaibal amargo. La dialéctica establecida entre usos y actividades humanas por un lado, y tendencia natural a la sucesión ecológica por el otro, han generado diferencias internas más o menos importantes en esta Unidad. La misma abarca desde tabaibales amargos en algunos bancales antiguos, hasta herbazales muy antropizados en otros. Los usos actuales son variados, y la Unidad registra diferentes impactos ambientales (viarios marginales, tendidos aéreos, vertidos de basuras y escombros, etc.), siendo su mayor amenaza la cercanía a áreas industriales y urbanas, que impiden el mantenimiento y la culminación de la sucesión vegetal serial en este ecosistema. Destacar finalmente como su Calidad puede ser definida como Baja, al tiempo que su Fragilidad como Media. La dinámica es progresiva, desde un punto de vista natural.

6.1.3.4.3. ÁREAS ANTRÓPICAS.

Se trata de diferentes parches de terreno que han sufrido intensos procesos de antropización. Entre ellos se encuentran varias zonas con ruinas de edificaciones y construcciones, en diferente estado de uso y abandono (estanques de riego, cimentaciones, etc.), dispersas por la superficie del ámbito, zonas donde se realiza habitualmente el vertido de basuras y escombros, etc. La Calidad Ambiental de la Unidad en su conjunto es Muy Baja, al igual que su Fragilidad.

6.1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.

De conformidad con las directrices y recomendaciones fijadas en los ámbitos internacional, comunitario y nacional en materia de desarrollo sostenible, teniendo en cuenta las peculiaridades y aspectos específicos que presenta el ámbito objeto de ordenación, se procede a relacionar, en desarrollo de lo dispuesto en el punto 4 del *Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo* , los objetivos ambientales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.

6.1.4.1. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FIJADOS EN LOS ÁMBITOS INTERNACIONAL, COMUNITARIO O NACIONAL RELACIONADOS.

6.1.4.1.1. ÁMBITO INTERNACIONAL.

6.1.4.1.1.a. Directiva 92/43/CEE.

La *Directiva 92/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre*, establece en su Art.2 los siguientes objetivos:

> *1. La presente Directiva tiene por objeto contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio europeo de los Estados miembros al que se aplica el Tratado .*
>
> *2. Las medidas que se adopten en virtud de la presente Directiva tendrán como finalidad el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y de las especies silvestres de la fauna y de la flora de interés comunitario.*
>
> *3. Las medidas que se adopten con arreglo a la presente Directiva tendrán en cuenta las exigencias económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.*

6.1.4.1.2. ÁMBITO NACIONAL.

6.1.4.1.2.a. Ley 42/2007.

Según establece la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*, los principios inspiradores de su redacción son:

> *a. El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, respaldando los servicios de los ecosistemas para el bienestar humano .*
>
> *b. La conservación de la biodiversidad y de la geodiversidad .*
>
> *c. La utilización ordenada de los recursos para garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y, en particular, de las especies y de los ecosistemas, así como su restauración y mejora.*
>
> *d. La conservación y preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales, de la diversidad geológica y del paisaje .*
>
> *e. La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales .*
>
> *f. La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística y los supuestos básicos de dicha prevalencia .*
>
> *g. La precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres.*
>
> *h. La garantía de la información y participación de los ciudadanos en el diseño y ejecución de las políticas públicas, incluida la elaboración de disposiciones de carácter general, dirigidas a la consecución de los objetivos de esta Ley .*

6.**1**.**4**.**1**.**3**. **ÁMBITO AUTONÓMICO**.

6.**1**.**4**.**1**.**3**.**a**. **Ley 19**/**2003**.

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*, establece como relevantes los siguientes contenidos a través de las Directrices 3, 7 y 8:

La Directriz 3.1 establece los criterios de elaboración de la Ley, que son:

> *a. La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en la isla evitando su merma, alternación o contaminación y el desarrollo racional y equilibrado de las actividades sobre el territorio y el aprovechamiento del suelo en cuanto recurso singular.*
>
> *b. La armonización de los requerimientos de 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.*
>
> *d. La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitat naturales.*
>
> *e. La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.*
>
> *f. La conservación, restauración y mejora del paisaje.*

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 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.*
>
> *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:

> *1. 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.*
>
> *2. 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.*
>
> *3. Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, y en especial del suelo.*

Finalmente, la Directriz 8 establece los criterios con los que se debe ejecutar las intervenciones:

> *1. El uso de los recursos naturales será objeto de planificación, que se llevará a cabo conforme con el interés general y la solidaridad intergeneracional.*
>
> *2. 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.*
>
> *3. Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.*
>
> *4. Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en la evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.*
>
> *5. 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.*
>
> *6. La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones, conforme a los principios y orientaciones de la Directiva relativa a la prevención y el control integrados de la contaminación.*

6.**1**.**4**.**1**.**3**.**b**. **Decreto Legislativo 1**/**2000**.

El *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 Art.2.2 las finalidades a las que debe orientarse, con carácter general, la ordenación de los recursos naturales:

> *1. A la búsqueda y consecución del desarrollo sostenible.*
>
> *2. Al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.*
>
> *3. A la preservación de la biodiversidad y de la singularidad y belleza de los ecosistemas y paisajes.*

En el Art.3.1 se establece que las políticas de los poderes públicos en Canarias deberán estar orientadas hacia los siguientes objetivos:

> *1. 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.*
>
> *2. 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.*
>
> *3. 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.*
>
> *4. La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.*

5. La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.

6. La conservación, restauración y mejora del paisaje.

Por otro lado, el Art.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 objeto de análisis.

1. 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.

2. Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos, propiciando al ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.

3. 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.

4. Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.

Todos estos objetivos han sido tenidos en cuenta en la elaboración, tanto de los objetivos de gestión del SSU 5.7 Parque Tecnológico, como en la regulación de usos sobre esta zona. Asimismo, se han tenido en cuenta a la hora de desarrollar las distintas medidas correctoras y protectoras para este ámbito.

6.1.4.1.3.c. Decreto 35/1995.

El *Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento*, señala en el Art.2.1 que "(...) *la calidad ambiental, como factor determinante del bienestar humano, es el objetivo fundamental de todo instrumento de planeamiento*". Se asumen como propios, tanto el citado punto, como igualmente, y dentro del mencionado Decreto, los objetivos ambientales formulados su Art.5, éstos son:

1. Toda figura de planeamiento territorial y general deberá definir, para el ámbito que ordena, el modelo de utilización del territorio que garantice una mayor calidad ambiental, por lo que sus determinaciones habrán de ser analizadas en función de las características y valores del territorio, y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.

2. Constituyen el ámbito de análisis y objeto de valoración ambiental propia de este nivel de planeamiento, la localización sobre el territorio de los usos, actividades y grandes infraestructuras, y la definición de sus características generales.

3. La mejora de la calidad ambiental y la reducción de los efectos negativos sobre el medio deberán referirse no sólo a los nuevos procesos definidos en el planeamiento, sino a la corrección de los procesos de deterioro existentes con anterioridad.

6.1.5. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO.

El epígrafe 5 del *Documento de Referencia* establece que, en el marco de desarrollo del Informe de Sostenibilidad habrá de efectuarse un *Diagnóstico Ambiental* del ámbito ordenado, abarcando, no sólo un análisis sobre la *Problemática Ambiental* preexistente, sino, además, la caracterización y delimitación espacial, tanto de las *Limitaciones de uso*, como de los *Elementos o áreas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección*. Del mismo modo, dicho diagnóstico ha de incluir un análisis de la situación actual y su probable evolución en caso de no materializar la propuesta de ordenación.

La mayor parte de estos aspectos han sido ampliamente tratados a lo largo del presente documento. Así, la descripción de cada una de las *Variables Ambientales* (*apartado III.1*) que caracterizan el ámbito se ha acompañado de una valoración de su estado de conservación actual y de su importancia en el contexto comarcal y local, lo que, en definitiva, conforma una visión del estado actual del medio ambiente del ámbito y su problemática ambiental. Del mismo modo, los *Impactos Ambientales preexistentes* de carácter puntual que han sido identificados en el *apartado III.3* complementan este Diagnóstico Ambiental junto con la delimitación cartográfica de los elementos de valor natural o cultural (*Planos Nº1. Inventario Territorial* y *Nº2. Diagnóstico Ambiental*) y que constituyen limitaciones a la hora de plantear las propuestas de ordenación.

En definitiva, la situación actual del medio ambiente queda perfectamente descrita en esos apartados, al tiempo que el análisis referido a la *Evolución previsible* será descrito en el *apartado VI.3* denominado *Análisis de Alternativas*, incluida la *Alternativa Cero*, valoraciones todas ellas que, en conjunto, conforman el Diagnóstico Ambiental, y que son sintetizadas a continuación mediante la asignación de valores de *Calidad para la Conservación* de cada *Unidad Ambiental* delimitada.

6.1.5.1. DIAGNOSIS DE POTENCIALIDADES.

6.1.5.1.1. METODOLOGÍA.

La descripción y caracterización de cada uno de los factores ambientales y de las diferentes Unidades Ambientales definidas correspondientes al SSU 5.7 constituyen la base utilizada para su valoración. Por este motivo, el diagnóstico se ha efectuado en términos de *Calidad Ambiental*, *Fragilidad* y *Calidad para la Conservación*.

6.1.5.1.1.a. Calidad ambiental.

La *Calidad Ambiental* se define como el grado de excelencia o mérito para que, bien el medio natural, bien cada uno de sus componentes, deban ser conservados, siendo los criterios de valoración los siguientes:

1. *Valor ecológico*: Definido por atributos tales como el estado de conservación de los ecosistemas (distancia al clímax, grado de naturalidad, etc.), su singularidad y representatividad, su biodiversidad, etc.

2. *Interés faunístico y florístico*: Definido en virtud de parámetros tales como la riqueza en especies y endemismos, la presencia de especies singulares, amenazadas o protegidas.

3. *Valor geológico*, *geomorfológico y/o edafológico*: En atención a la singularidad de los elementos geológicos, geomorfológicos y edafológicos existentes y su interés didáctico y científico.

4. *Valor paisajístico*: Criterio que considera la calidad visual del entorno en virtud de su respuesta estética (valoración subjetiva), singularidad paisajística y valor patrimonial.

5. *Valor productivo*: Definido por su productividad agraria (agrícola, forestal y ganadera), hidrológica y minera.

Son empleados cinco grados de *Calidad* para cada uno de los criterios: *Muy Alta*, *Alta*, *Media*, *Baja* y *Muy Baja*, siendo expresado el resultado de la valoración conjunta para cada Unidad Ambiental.

6.1.5.1.1.b. Fragilidad.

La *Fragilidad* es definida como "*el grado de susceptibilidad al deterioro ante la incidencia de determinadas actuaciones o, en sentido inverso, la capacidad de adsorción de posibles perturbaciones sin pérdida de calidad*". Constituye una característica inherente al territorio, dependiente de los elementos ambientales, e independiente de las actividades que en él se desarrollan. En este sentido, se puede hablar igualmente de *riesgos* en referencia a determinados procesos, pero no por su dimensión real, sino atendiendo a su potencialidad. Para determinar la *Fragilidad* de las *Unidades Ambientales* se han utilizado los siguientes parámetros y criterios:

1. *Fragilidad biológica*: Considera la sensibilidad y la capacidad de recuperación de los ecosistemas y la presencia de especies amenazadas, así como la existencia de áreas de nidificación, refugio o alimentación, relevantes para la fauna.

2. *Fragilidad geológica/geomorfológica*: Según el grado de vulnerabilidad de los materiales y las morfoestructuras que engloba la Unidad.

3. *Riesgo de erosión*: Entendido como erosión potencial, tanto hídrica, como eólica. La erosión puede deberse a factores naturales, como es el caso de la llamada erosión geológica -no considerada en la valoración de la fragilidad-, o bien a factores antrópicos, en cuyo caso se consideran los grados siguientes: Baja, Moderada, Alta y Muy Alta.

4. *Fragilidad paisajística*: Considerando la accesibilidad visual desde viales y núcleos de población, la amplitud de las cuencas visuales autocontenidas y la capacidad de adsorción de impactos.

5. *Accesibilidad*: Definida en función de la densidad de viales y de la distancia a núcleos de población y vías muy transitadas. Se considera que cuanto más densa es la red de viales y menor es la distancia a zonas habitadas o transitadas, más elevada es la fragilidad.

Como en el caso anterior, han sido utilizados cinco grados de *Fragilidad* para cada uno de los parámetros: *Muy Alta*, *Alta*, *Media*, *Baja* y *Muy Baja*, e igualmente, la valoración conjunta de la Fragilidad de cada Unidad ha quedado expresa en un cuadro adjunto.

6.1.5.1.1.c. Calidad para la conservación.

Del contraste entre la *Calidad ambiental* y la *Fragilidad* se obtiene un indicador que refleja la necesidad de conservación de cada Unidad, y que podría denominarse *Calidad para la conservación*. Del mismo modo, del contraste entre la *Potencialidad de Usos* y la *Calidad para la conservación* surge la propuesta de ordenación pormenorizada, pretendiendo, como fin último, optimizar y hacer compatibles el aprovechamiento socioeconómico del territorio y la conservación de los valores naturales y patrimoniales identificados.

Así, las áreas con máxima *Calidad para la conservación* tendrán vocación clara para su preservación, mientras que las de valoración baja o media-baja podrán destinarse a los diferentes usos del suelo, si así se considera oportuno. Las áreas valoradas en clases medias ofrecen un abanico más amplio de posibilidades, por lo que su destino dependerá de los recursos a proteger y de los usos admisibles por el territorio.

6.1.5.1.2. VALORACIÓN DE LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN Y FRAGILIDAD.

A la vista de lo expuesto, y sobre la base de las *Unidades Ambientales* previamente reconocidas, es planteada a continuación la valoración resultante referida, tanto a la *Calidad ambiental*, como a la *Fragilidad* de cada una de ellas:

Unidad Ambiental	Valor ecológico	Fauna y flora	Valor geológico	Valor paisajístico	Valor productivo
Áreas seminaturales	M	M	B	M	MB
Ágrícolas abandonadas	B	B	MB	B	B
Áreas antrópicas	MB	MB	MB	MB	MB

Calidad ambiental

Unidad Ambiental	Biológica	Geológica/ Geomorf.	Riesgo de erosión	Paisajística	Accesibili.
Áreas seminaturales	M	M	B	M	A
Ágrícolas abandonadas	B	MB	A	A	A
Áreas antrópicas	MB	MB	MB	A	A

Fragilidad

Unidad Ambiental	Calidad para la conservación
Áreas seminaturales	A
Ágrícolas abandonadas	B
Áreas antrópicas	MB

Calidad para la Conservación

6.1.5.1.3. ANÁLISIS DE LA ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y LA CALIDAD AMBIENTAL DE LAS DIFERENTES UNIDADES.

La adecuación entre las determinaciones de planeamiento y la *Capacidad de Acogida* de las diferentes *Unidades Ambientales* definidas se considera como *Alta* en la *U.A. Antrópica* ya que estas áreas incluyen una serie de zonas e infraestructuras, o bien muy deterioradas, o bien perfectamente asimilables a un entorno urbano. Las zonas donde se han producido vertidos de residuos orgánicos y escombros tienen una *Calidad Ambiental* tan baja que su ocupación por la urbanización no va a producir un empeoramiento apreciable de sus condiciones actuales.

Es valorado igualmente como *Media-Alta* la adecuación en la *U.A. Agrícolas abandonados*, toda vez que estas son igualmente áreas con una Calidad Ambiental Baja. Si bien son zonas que van a ser ocupadas por la urbanización y edificación, ello no va a suponer más que la pérdida del suelo, así como un significativo cambio de paisaje.

Finalmente, respecto a la *U.A. Áreas seminaturales*, la adecuación de conjunto puede valorarse como Alta. Es una unidad con carácter discontinuo, y mientras en algunos de sus sectores hay una adecuación Alta, como ocurre en el Barranco de Los Pocitos con el cardonal y valores patrimoniales asociados, o de los tabaibales de la vaguada nororiental, en otros es baja, como ocurre en los rodales de cardones situados en la parte central y meridional del ámbito.

6.1.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL.

6.1.6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PODRÁN SER AFECTADOS Y DE LOS PROCESOS QUE PODRÁN INDUCIRSE EN APLICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Al análisis genérico abordado en el *apartado III.1* relativo a las *Variables ambientales* inventariadas en relación con el ámbito destinado a la acogida del SSU 5.7 Parque Tecnológico de Santa Cruz de Tenerife se une en este punto la valoración y grado de los impactos o efectos más significativos que las actuaciones previstas tendrán durante las *Fases de Planificación*, *Obras* y *Operativa* sobre los diferentes factores que configuran el medio ambiente local.

Los efectos detectados presentarán la siguiente graduación: *Severos*, *Moderados* y *Compatibles*, si bien es necesario apuntar que su valoración presentará carácter cualitativo, realizándose sin tener en cuenta la reducción, eliminación, o compensación que se pueda producir por aplicación de las oportunas *Medidas Correctoras y Protectoras*. Estas categorías se explican brevemente a continuación, junto a la necesidad o conveniencia de la aplicación de las aludidas medidas:

- *Impacto Compatible*. La propuesta es compatible respecto a los elementos y valores ambientales inventariados en el espacio sobre el que se ordena o no supone afecciones significativas, no siendo necesaria la consideración de medidas correctoras o protectoras.

- *Impacto Moderado*. En estos casos, la adecuación de las propuestas de la actuación analizada respecto a las condiciones ambientales existentes requerirá de la aplicación de determinadas medidas correctoras y protectoras.

- *Impacto Severo*. El análisis previo determina que la magnitud del impacto detectado exija para su integración en el medio la aplicación de significativas medidas correctoras

y protectoras. En todo caso, aunque con su aplicación disminuya el impacto, no quedará garantizada la completa integración de la propuesta en el medio.

A partir de este análisis ha podido observarse como existe una generalizada compatibilidad entre las condiciones ambientales existentes y la propuesta planteada, situación debida, principalmente, a las propias características del ámbito objeto de actuación, vinculado mayoritariamente a zonas degradadas y espacios agrícolas sometidos a un prolongado abandono, y donde destacan elementos o valores ambientales de interés o relevancia en enclaves localizados y perfectamente reconocibles (tabaibales-cardonales y enclaves patrimoniales).

6.1.6.1.1. PLANIFICACIÓN.

Son analizados a continuación aquellos fenómenos o efectos ambientales resultantes del desarrollo de las propuestas del modelo de ordenación previsto para el SSU 5.7 Parque Tecnológico.

6.1.6.1.1.a. Efectos ambientales sobre las características biofísicas.

Calidad atmosférica. El objetivo de este análisis se centra en la valoración del efecto que sobre las condiciones ambientales actuales (clima y calidad del aire) tendrá la implantación del uso I+D/NT previsto, determinando de antemano la previsión y efecto positivo que tendrá el desarrollo de diferentes Espacios Libres. A ello contribuirá sin lugar a dudas la inexistencia de actividades potencialmente perturbadoras de las condiciones originales, tales como industrias fabriles intensivas generadoras de ruidos o emisiones de gases por lo que quedan descartados posibles efectos acumulativos.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global			COMPATIBLE	

Recursos edafológicos. La ocupación del ámbito por la ordenación prevista determinará la necesidad de la retirada de los suelos presentes en aquellos sectores que no se hayan visto afectados por los sucesivos vertidos de escombros. Así, y previas las oportunas mejoras, los recursos contenidos en los terrenos aconsejará su reutilización en posteriores obras de jardinería vinculadas a los diferentes Espacios Libres previstos.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√

Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		COMPATIBLE		

Geología. Las formaciones conformadoras del sustrato de la parcela muestran una amplia representatividad en la comarca metropolitana, no habiéndose inventariado elementos o formaciones geológicas en su interior que las haga merecedoras de singulares medidas de conservación, situación derivada sin duda de los pasados trabajos de adecuación del ámbito para la implantación de la actividad agrícola.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		COMPATIBLE		

Geomorfología. Tal y como se ha señalado en el punto anterior, las pasadas operaciones de acondicionamiento del terreno para la introducción de la actividad agrícola motivó el cambio en la configuración de la topografía original con el resultado de una amplia plataforma carente de relieves sobresalientes.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		COMPATIBLE		

Recursos hidrológicos. El sector se sitúa en un área cuyas precipitaciones muestran valores medio-bajos, estando configurada la red de drenaje natural por pequeñas barranqueras y vaguadas. En todo caso, con la puesta en activo de este ámbito terciario/industrial se favorecerá el incremento en la superficie impermeabilizada, en correspondencia con las manzanas edificables (I+D/NT y Dotacionales) y sistema viario previsto. Deberá ser considerada tal circunstancia por el correspondiente Proyecto de

Urbanización al objeto de evitar afecciones al entorno (Autopista del Sur TF-1, carretera de Santa María del Mar, etc.) ante irrupciones de láminas de agua en coincidencia con períodos de fuertes precipitaciones.

Tal circunstancia determinará la necesidad de dotar a la urbanización de la correspondiente red de recogida de aguas pluviales, disponiendo para ello imbornales tanto en los sistemas viarios como zonas peatonales.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		COMPATIBLE		

Aguas subterráneas. Se valora en este apartado los riesgos potenciales por afección del acuífero local en una zona donde las características hidroquímicas del agua subterránea demuestran la existencia de una incipiente contaminación por fenómenos de intrusión marina y aporte de nitratos de origen antrópico. Considerando que el uso a desarrollar en la zona será exclusivamente el I+D/NT, las aguas residuales generadas serán objeto de recogida y transporte hasta la estación depuradora con la que contará el ámbito. Todo ello no eximirá de la correspondiente responsabilidad en el mantenimiento de la EDAR, debiéndose prever las medidas oportunas que aseguren la eficacia ante deficiencias del sistema.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global		COMPATIBLE		

Vegetación. Son valoradas las alteraciones que la ocupación permanente del suelo por los usos previstos podrá generar sobre las especies vegetales presentes. La culminación del proceso urbanizador determinará la necesidad de proceder al desbroce del herbazal de carácter ruderal-nitrófilo que tapiza buena parte del sector, así como, con carácter secundario, los ejemplares ornamentales dispersos. La inexistencia de determinaciones de carácter protector para este conjunto de ejemplares no eximirá de contemplar un conjunto de medidas que eviten afecciones indirectas sobre otros parámetros. No así ocurrirá con reducidas poblaciones y ejemplares aislados de

cardones (*Euphorbia canariensis*), distribuidos principalmente en la zona centro y meridional del ámbito (Manzanas 2, 3 y 4) para las que habrá de preverse medidas específicas de trasplante. El resto de poblaciones (cardonales y tabaibales dulces), tal y como aparece reflejado en el *Plano Nº1 de Inventario Territorial*, quedarán integrados directamente, y con ello, preservados in situ, en los diferentes Espacios Libres (AJ) previstos en el SSU 5.7.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Fauna. La introducción de los usos previstos, con implicación de períodos de obras y ocupaciones permanentes, podrán ocasionar perturbaciones que contribuyan a la destrucción de hábitats existentes, o bien creando efectos barrera que provoquen redistribuciones de las especies afectadas fuera de este ámbito. En el caso concreto del SSU 5.7 éste ha sufrido tradicionalmente una fuerte presión antrópica, tanto debido originalmente a la introducción de las prácticas agrícolas, como posteriormente a su reconversión en área degradada fruto de reiterados vertidos, por lo que la fauna local presenta un claro rango generalista. En todo caso, las principales perturbaciones podrán estar vinculadas a las comunidades vegetales seminaturales circundantes (barranqueras perimetrales), así como a los ejemplares arbóreos próximos (ornamentales vinculados al uso residencial limítrofe).

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Valores patrimoniales. En base a la información contenida en el *Tomo 3.3. Catálogo de Protección* que se integra en la documentación del PGO se ha procedido al ajuste de la ordenación pormenorizada del SSU 5.7 al objeto de incorporar los enclaves patrimoniales en diferentes Espacios Libres, garantizando de este modo su preservación. No obstante, la posibilidad de existencia de yacimientos en áreas colindantes lleva a valorar la afección sobre el patrimonio cultural de la siguiente manera:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**SEVERO**		

Características paisajísticas. Es evaluada la afección sobre las características paisajísticas de este sector ante la instalación de un uso industrial tecnológico. La culminación de la actuación urbanística implicará la prolongación, retirada tras amplias franjas de espacios libres, de un frente edificado a lo largo de la Autopista TF-1, al tiempo que desde puntos potenciales de mayor cota se apreciará un incremento en la masa urbana, contribuyendo al incipiente carácter mixto (industrial-terciario-residencial). Para ello se ha optado en la ordenación por una alternativa lo más ajustada a las condiciones paisajísticas de la zona, con manzanas abiertas concentradas en la zona central y disposición de Espacios Libres ajardinados perimetrales en los frentes de viarios a modo de transición.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

6.1.6.1.1.b. Efectos ambientales sobre las condiciones socieconómicas.

Economía local y comarcal. La actuación en estudio persigue habilitar el suelo necesario para diversificar, especializar y cualificar la actividad económica del municipio y de los espacios para su desarrollo. Esto supondrá el desarrollo de una nueva zona urbanizable con una oferta de suelo suficiente, tanto en cantidad, como diversidad, que pueda acoger las demandas actuales y previsibles de las actuaciones públicas y privadas en materia de innovación tecnológica.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo		Positivo	√
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			COMPATIBLE POSIT.	

Aprovechamientos del territorio. El desarrollo de la ordenación analizada afectará directa y exclusivamente a localizadas edificaciones residenciales e industriales que se sitúan en los extremos Este y Sur, respectivamente. En cuanto a los usos circundantes, la consecución de la ordenación no limitará el normal desarrollo de las prácticas actuales, no introduciendo el uso industrial tecnológico actividades o fenómenos que menoscaben las condiciones actuales.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			COMPATIBLE	

Incidencia sobre infraestructuras. Las infraestructuras afectadas, además de las vinculadas al transporte de energía eléctrica, serán únicamente las vinculadas a los sistemas viarios de la zona, así como puntualmente a canalizaciones de agua circundantes.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			COMPATIBLE	

6.1.6.1.2. FASE DE OBRAS.

A continuación son analizadas las incidencias derivadas de la adecuación del terreno para la realización de las obras y edificaciones propuestas por la ordenación, siendo los factores afectados los siguientes.

6.1.6.1.2.a. Efectos ambientales sobre las características biofísicas.

Calidad atmosférica. Son valoradas en esta fase las potenciales incidencias que puedan generarse como resultado principalmente de los movimientos de tierras y tránsito de maquinaria pesada (emisiones de polvo, ruidos, vibraciones, gases de combustión, etc.) necesarios para la adecuación y acondicionamiento de la parcela para la finalización de las obras de urbanización del SSU 5.7.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global			MODERADO	

Recursos edafológicos. El desarrollo de la Fase de Obras implicará la retirada y acopio posterior de la cubierta edáfica según el sector (principalmente Manzanas I+D/NT y Dotaciones y sistema viario), lo que en todo caso conllevará la alteración de sus propiedades. Tales actuaciones inducirán la desestructuración de los suelos por efecto del arranque y transporte, así como la compactación por paso reiterado de maquinaria pesada. En fases posteriores podrán ser constatados impactos ocasionados por acopios prolongados, disposiciones incorrectas frente a agentes erosivos, etc., fenómenos todos ellos que podrán contribuir a la devaluación de un recurso fuertemente demandado.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			MODERADO	

Recursos hidrológicos. Como afecciones potenciales sobre los terrenos circundantes baste señalar aquellos casos en los que se produzcan fuertes precipitaciones y al tiempo se interrumpa el libre discurso de las aguas por presencia inadecuada de acopios de material de obra (tierras, elementos construcción, etc.) en los elementos de drenaje natural. Asimismo, y dadas las características actuales, en fases iniciales de las obras y ante precipitaciones moderadas, podrán producirse encharcamientos puntuales y persistentes en las zonas de vaguada situadas en el extremo Este del SSU 5.7.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global		MODERADO		

Aguas subterráneas. Los altos valores de permeabilidad mostrados por el sector condicionará como afecciones potenciales las derivadas del empleo de combustibles para el abastecimiento de la maquinaria pesada (gasoil, aceites, líquidos hidráulicos, baterías, etc.) durante la Fase de Obras, cuyo vertido accidental podrá ser lixiviado en coincidencia con precipitaciones.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global		COMPATIBLE		

Geomorfología. Tal y como se ha señalado en el punto anterior, las pasadas operaciones de acondicionamiento del terreno para la introducción de la actividad agrícola motivó el cambio en la configuración de la topografía original con el resultado de una amplia plataforma carente de relieves sobresalientes. No obstante, la configuración en rampa de la misma implicará que con motivo del desarrollo de las actuaciones previstas sea necesario la introducción de cambios morfológicos por desmontes o movimientos de tierras.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		COMPATIBLE		

Vegetación. La representación de la flora albergada por el SSU 5.7 se encuentra caracterizada mayoritariamente por especies de carácter ruderal-nitrófilo, sobre unos terrenos donde los únicos ejemplares a proteger son poblaciones dispersas de tabaibal-cardonal. Con la salvedad de impactos puntuales por afecciones sobre dichos ejemplares durante los movimientos de tierras, los restantes impactos potenciales podrán estar vinculados a afecciones sobre las poblaciones del entorno, principalmente debido a emisiones de polvo.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Dura□ión	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		MODERADO		

Fauna. El pasado desarrollo agrícola de la parcela, así como el posterior abandono ha motivado la degradación generalizada de la representación vegetal, situación extrapolable a la fauna. En todo caso, y ante la presencia ocasional de especies son valoradas las afecciones ante emisiones potenciales de ruidos, vibraciones y puesta de polvo en suspensión, etc., mayoritariamente sobre los ámbitos circundantes (barranqueras y ornamentales).

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	

Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			**COMPATIBLE**	

Valores patrimoniales. La integración de los yacimientos arqueológicos en diferentes Espacios Libres, y con ello, en sectores no susceptibles de invasión por la maquinaria de obra, no eximirá de posibles actuaciones accidentales (degradación de señalización, falta de información de operarios, etc.) que puedan afectar, de manera irreversible a estos enclaves.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			**SEVERO**	

Características paisajísticas. Las principales incidencias sobre las condiciones del paisaje actual estarán vinculadas a la fase de movimiento de maquinaria pesada, así como por la instalación de elementos propios de obras, tales como gruas, silos de cemento, etc. Aún así, los principales puntos de observación quedarán localizados a lo largo, tanto de la Autopista TF-1, situada paralelamente al límite Este, como en las viviendas residenciales localizadas en las cercanías del lindero Norte (Santa María del Mar), las cuales contarán con una visión del ámbito sectorizada.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			**MODERADO**	

6.1.6.1.2.b. Efectos ambientales sobre las condiciones socieconómicas.

Condiciones sociales. Es valorada las afecciones derivadas de la realización de las obras, principalmente en coincidencia con las operaciones de movimientos de tierras, generarán ruido, vibraciones, polvo y gases que serán percibidas en las edificaciones colindantes con el SSU 5.7, así como con los observadores móviles concentrados a lo largo de la Autopista TF-1 y carretera de Santa María del Mar.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			**MODERADO**	

Economía local y comarcal. La demanda de mano de obra durante la Fase Constructiva del SSU 5.7 contribuirá al incremento directo de la renta municipal en tanto en cuanto serán requeridos operarios especializados tanto en operaciones de movimientos de tierras como posteriormente en edificación, jardinería, instalaciones eléctricas, etc.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo		Positivo	√
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			**COMPATIBLE POSIT.**	

Infraestructuras existentes. Durante la Fase de Obras serán interceptadas únicamente infraestructuras vinculadas con tendidos eléctricos, así como puntualmente algunas conducciones de agua.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	

Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Red viaria. El desarrollo en primera fase de movimientos de tierras implicará la presencia de maquinaria pesada en el interior del SSU 5.7 que intermitentemente habrá de incorporarse a la carretera de Santa María del Mar, con el consiguiente efecto sobre el tráfico actual (salidas a baja velocidad, ralentización del tráfico, posibles caídas de tierras a la calzada, etc.). En fases posteriores este tráfico pesado será sustituido por vehículos ligeros vinculados a construcciones (hormigoneras, camiones ligeros, etc.).

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global		**MODERADO**		

6.1.6.1.3. FASE OPERATIVA.

Son estudiados a continuación las afecciones y efectos potenciales que sobre las condiciones ambientales introducirán los usos I+D/NT previstos en el SSU 5.7 Parque Tecnológico.

6.1.6.1.3.a. Efectos ambientales sobre las características biofísicas.

Calidad atmosférica. Las afecciones durante la fase operativa del SSU 5.7 estarán relacionadas mayoritariamente con emisiones de gases procedentes del tráfico rodado y puntualmente, emisiones procedentes de operaciones de contenerización. En todo caso, la acción de los vientos dominantes favorecerá su dispersión, fenómeno impulsado ante la inexistencia de accidentes topográficos que pudieran actuar como barrera ante el libre barrido.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√

Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Recursos edafológicos. Son incluidas el conjunto de afecciones susceptibles de actuar sobre la tierra vegetal vinculada a los diferentes Espacios Libres (AJ), parterres y alcorques de la red viaria. Dichos fenómenos podrán estar relacionados con pérdida de sus productividad, fertilidad, sometimiento a fenómenos erosivos, sobreaplicaciones de fertilizantes y fitosanitarios, etc.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Recursos hidrológicos. Las principales afecciones sobre las condiciones hidrológicas superficiales, una vez consolidado el ámbito, estarán vinculadas a vertidos accidentales de aceites y combustibles procedentes de vehículos, así como lixiviados de contenedores de residuos o excedentes de riego en las zonas ajardinadas. Cualquiera de estas afecciones será movilizada a favor de la red general bajo el sistema viario, con el riesgo de su incorporación a la EDAR del sector.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Aguas subterráneas. Son valoradas las posibles afecciones al subsuelo y al acuífero como consecuencia de deficiencias funcionales, tanto en la red de saneamiento del sector, como en el propio sistema de depuración a implantar, lo que implicaría el vertido directo al subsuelo mediante pozo filtrante. Completarán las afecciones potenciales las procedentes de aplicaciones inadecuadas en los fertilizantes destinados al mantenimiento de las zonas verdes vinculadas a los Espacios Libres y sistema viario.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Vegetación. Ha de valorarse el mantenimiento que deberán recibir las especies vegetales incorporadas en los Espacios Libres y alcorques, así como en el estado de las poblaciones de tabaibal-cardonal conservadas durante la Fase de Obras.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Fauna. Ha de señalarse en primer término como en este ámbito y su entorno más inmediato la fauna se encuentra fuertemente antropizada por los usos concentrados, tanto en el pasado, como en la actualidad. La habilitación de nuevos Espacios Libres y zonas ajardinadas vinculadas al sistema viario en todo caso podrán contribuir a la atracción de especies de la avifauna desde zonas próximas. En todo caso, la presencia de un tráfico comercial podrá afectar a las especies más sensibles, tanto invertebrados, como vertebrados, principalmente debido a emisiones de ruidos y contaminación lumínica de las vías en periodos nocturnos.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

Características paisajísticas. La principal incidencia vendrá determinada por la presencia de estructuras edificadas, masas vegetales vinculadas a los Espacios Libres y compartimentación del espacio por desarrollo del sistema viario. En cuanto a los elementos móviles se producirá un ligero incremento en el tránsito de vehículos. El resultado corresponderá a un incremento en la masa urbana, contribuyendo al incipiente carácter mixto (terciario-industrial).

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo		Indirecto	√
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**COMPATIBLE**		

6.1.6.1.3.b. Efectos ambientales sobre las condiciones socieconómicas.

Condiciones sociales. Son valorados en este apartado las afecciones causadas por la operatividad del Sector sobre los residentes situados en las inmediaciones del SSU 5.7, especialmente los situados en el extremo Norte. La propuesta de ordenación agrupará a iniciativas innovadoras vinculadas con edificaciones de carácter singular, así como amplios espacios libres, parterres y una Dotación Docente al servicio del mismo.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo		Positivo	√
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	

Reversibilidad	Reversible	√	Irreversible	
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			COMPATIBLE POSIT.	

Infraestructuras existentes. La instalación y funcionamiento de las infraestructuras previstas de saneamiento de aguas residuales, abastecimiento de agua para consumo, telefonía, energía eléctrica, etc., a partir de las redes urbanas existentes en el entorno contribuirá sin duda a la mejora ambiental del sector, ya que serán adoptadas las oportunas medidas correctoras tendentes a su correcta integración ambiental (canalizaciones, enterramientos, etc.).

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global			COMPATIBLE	

6.1.6.1.4. VALORACIÓN FINAL DE LOS IMPACTOS.

Una vez analizadas las principales actuaciones vinculadas a la propuesta de ordenación del SSU 5.7 Parque Tecnológico y los impactos susceptibles de generarse en las diferentes fases de desarrollo del ámbito, se concluye como, de un total de 35 Impactos Ambientales detectados de los que 3 corresponden a Impactos Compatibles-Positivos, 20 a Impactos Compatibles, 10 a Moderados y 2 Severos, resultando una Evaluación Global Compatible.

Los resultados obtenidos, con clara dominancia de los Impactos Compatibles, son fiel reflejo del estado actual de la parcela, así como de los usos y actividades circundantes. En todo caso, será en relación con los factores florísticos, patrimoniales y sociales donde haya de establecer medidas específicas, principalmente durante la Fase de Obras, al objeto de evitar afecciones innecesarias.

6.1.6.2. ESTIMACIÓN DE LAS EVOLUCIONES.

Tratándose de un sector cuya calificación como Urbanizable está prevista por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992 y su Adaptación Básica, las empresas suministradoras han procedido durante este periodo a incluirlo en sus planes respectivos, por lo cual, ya tiene garantizadas las conexiones de sus infraestructuras y demás servicios urbanos a las redes generales, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos. En cualquier caso, para un preciso conocimiento, tanto de las dotaciones hídricas previstas, como de los

suministros energéticos y propuestas de movilidad, se remite a los apartados que, al efecto, se integran en la Documentación Complementaria.

6.1.6.3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES PREDEFINIDOS.

La correspondencia del ámbito de actuación con una superficie identificable por una menor calidad relativa dentro del entorno urbano del Sector Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, así como caracterizada por la inexistencia de usos (salvo el residencial aislado), ha determinado que en el análisis de las alternativas a las soluciones vinculadas al Parque Tecnológico se hayan observado una serie de criterios orientados, tanto al adecuado aprovechamiento del suelo disponible, sin perjuicio de las potencialidades presentes, como a la obtención del necesario equilibrio paisajístico con su entorno.

6.1.6.3.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En el apartado cuarto y último del *Tomo 3 -Diagnóstico y Ordenación-* del Avance del PGO del 2001, se presentan tres esquemas de trabajo elaborados como propuestas alternativas previas a la definición y concreción de la propuesta finalmente planteada sobre el Modelo de Ordenación Estructural. Tanto en el citado tomo, como en el *Tomo 4* del mismo Documento del Avance, se evalúa las consecuencias ambientales de las alternativas y del modelo propuesto.

En síntesis, el análisis parte de la propia caracterización y demanda territorial de los Parques de estas características, los cuales, en cuanto a extensión, presentan superficies muy distintas, que oscilan desde los 10.000 m^2, hasta más de 2.000.000 m^2. Al descartarse la industria como posible actividad del Parque, y habiéndose decidido que su vocación fuera exclusivamente vinculada a iniciativas tecnológicas, se estimó que era necesario disponer de un sector con una superficie total aproximada de 250.000 m^2 (al cual habría que sumar, a efectos de su integración funcional en el Parque Tecnológico, la parte del Sector SSU 5.8 El Chorrillo Industrial situada al Noreste de la futura Autopista Exterior Metropolitana).

En consecuencia, tras un primer estudio de alternativas para la localización del Parque Tecnológico y Empresarial, se consideró como lugar idóneo el sector de Suelo Urbanizable Industrial de Cuevas Blancas. La situación del mismo, colindante con la Autopista del Sur TF-1 y con la futura Autopista Exterior de enlace entre ésta y la Autopista Norte, resultó especialmente interesante para la ubicación de un área como la propuesta, dadas las inmejorables condiciones de accesibilidad y de posición en el territorio. Por tanto, se hizo necesario adaptar la ordenación urbanística pormenorizada que desarrolla el Sector, si bien partiendo de la que se encontraba en trámite.

6.1.6.3.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En las determinaciones de ordenación referidas por el planeamiento municipal al ámbito del SSU 5.7 Parque Tecnológico son detallados como objetivos la consideración de directrices y criterios generales especificados en la *Memoria Ambiental*, así como que la ordenación se adapte a las características formales del territorio donde se ha de desarrollar, minimizando las afecciones a las mismas mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras, según el caso.

A continuación son abordadas, de manera sintética, las diferentes alternativas de ordenación planteadas, así como el razonamiento que, considerando las variables ambiental y patrimonial, ha permitido ir descartando cada una de ellas hasta la propuesta final.

6.1.6.3.2.a. Análisis de las alternativas de ordenación pormenorizada y sistema viario.

Las primeras alternativas planteadas surgieron en relación con las posibles distribuciones de usos en el interior del ámbito, las cuales fueron sucesivamente descartadas en función de su mayor o menor adecuación a las condiciones ambientales y patrimoniales, tanto presentes en su interior, como circundantes. Así, fueron planteadas soluciones viarias de diferentes tipo, desde la original, que proponía un gran eje pasante prolongación del colindante SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, a la finalmente adoptada, reconduciendo estos trazados hacia el sistema viario interior.

En cuanto a la distribución de los Espacios Libres, se desecharon aquellas alteratívas que proponían en su ordenación la superficie mínima asignada por el Texto Refundido de Canarias, descartándose igualmente aquellas alternativas que no proponían zonas colchón entre los terciarios/industriales tecnológicos y el sistema viario y usos circundantes. En cualquier caso, fueron barajadas sucesivas propuestas en cuanto a la distribución de las Manzanas al objeto de acomodar sus límites a los enclaves y áreas ambientales y patrimoniales diagnosticas.

6.1.6.3.3. ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA CERO.

En lo que respecta a la Alternativa Cero o posibilidad de no ordenación, se trata de un aspecto novedoso incluido en el marco legal del procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Programas (*Ley 9/2006*). Así, la aprobación de esta disposición obliga a plantear y analizar como sería la evolución de las condiciones ambientales del lugar objeto de estudio, siempre y cuando no se aplicaran las determinaciones de ordenación emanadas del plan correspondiente.

No obstante, surgen de partida varias cuestiones que es necesario razonar. La primera, describir cuál será la evolución del ámbito si no se aplicara la ordenación propuesta carece, a priori, de interés práctico, en la medida de que su destino ya ha sido decidido, tanto por el Plan Insular de Ordenación (Art.2.2.1.3-Modelo de Ordenación Comarcal), como por el Plan General de Ordenación.

Ahora bien, sólo tendría sentido si con ello se pretendiera simplemente diagnosticar el ámbito desde el punto de vista ambiental, en la línea de lo indicado en el *Decreto 35/1995* cuando se refiere a que el planeamiento de desarrollo habrá de describir la evolución previsible del sistema.

Tal evolución, en caso de no aplicar las determinaciones propuestas ha sido suficientemente descrita de manera implícita a lo largo de este documento, pero en síntesis puede señalarse que la evolución del ámbito viene marcada por la tendencia regresiva de los usos que dieron carácter al territorio. El abandono de la agricultura y de las edificaciones e infraestructuras de apoyo a esta actividad (estanques, canales, etc.) es un hecho irreversible que comenzó hace muchos años y que en la actualidad únicamente puede ser constatado a través de los numerosos muros de piedra seca que jalonan la rampa. Los suelos agrícolamente útiles tienden a perder su fertilidad con el cese de las prácticas agrarias, principalmente por erosión, pérdida que se incrementa durante las épocas de lluvia y que ralentizan o impiden la recolonización de la vegetación natural del entorno.

No obstante, habiendo trascurrido ya cierto tiempo desde el abandono de la actividad agrícola, se observa cierta recuperación de la vegetación potencial en los ámbitos cuya pendiente es más acusada, y que aún encontrándose en sus primera fases, sugiere una recuperación a largo plazo del ecosistema dominante en el entorno. Pero esta evolución estará modulada por

el carácter periurbano del ámbito, lo que va a condicionar en última instancia que tal recuperación, al menos paisajística, pueda no llegar a adquirir las condiciones de naturalidad que en principio se supone. Los espacios periurbanos suelen presentar una degradación difusa evidente, al menos así ocurre en muchos núcleos de esta vertiente de la isla. El paisaje agrícola que dio carácter a estos terrenos tiende a desaparecer, con pérdida de bancales, deterioro del resto de la infraestructura agraria, etc. En definitiva, el abandono de la infraestructura agraria que pudo convertir un lugar de valor paisajístico en todo lo contrario, un lugar con impacto paisajístico evidente.

Para el resto de las variables ambientales no se prevé un cambio significativo, pues la red de drenaje, la permeabilidad del sustrato, la geomorfología, la gea, etc., tienden a mantener sus características actuales o evolucionarán a largo plazo conforme a procesos naturales que difícilmente pueden predecirse.

En definitiva, no es previsible que el ámbito recupere, ni a corto ni a medio plazo, una naturalidad tal que haga que los ecosistemas que pudieran desarrollar puedan convertirse en algo singular en la comarca o albergar especies endémicas o amenazadas. Con mucho, pueden llegar a recuperarse los tabaibales amargos que dominan en el entorno y que corresponde con etapas de sustitución de la vegetación que algún día existió en el lugar. Por el contrario, la pérdida del carácter agrícola que dio valor paisajístico y cultural al lugar es evidente y se acentuará en el futuro.

6.1.6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS.

Una correcta planificación, dirigida hacia una buena ejecución de las obras, y un óptimo mantenimiento de las instalaciones descritas y a conservar y potenciar en lo posible los valores naturales diagnosticados, contribuirá a asegurar la correcta adaptación ambiental de la actuación. Sin embargo, se plantea necesaria la recomendación de una serie de medidas que favorezcan la disminución o corrección de las posibles alteraciones inducidas sobre el medio, especialmente las relacionadas con el desarrollo de las obras y la gestión posterior del SSU 5.7 Parque Tecnológico previsto. Con carácter genérico, las señaladas medidas pueden ser agrupadas en tres categorías en función del posible impacto:

- *Preventivas*: Se consideran como tales aquellas propuestas que cumplen la función de medidas correctoras, siendo las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de selección de alternativas, adelantándose a los posibles efectos que deriven de la propuesta. Estas medidas están referidas fundamentalmente a criterios de ubicación y superficie.

- *Compensatorias*: Medidas que tratan de compensar los posibles efectos negativos que tengan un carácter inevitable, y que deriven de algunas de las determinaciones previstas, con otros de signo positivo.

- *Correctoras*: Se entiende como tales a la introducción de nuevas acciones que paliarán o atenuarán los posibles efectos negativos de algunas determinaciones de ordenación, incluyéndose entre las mismas, medidas relativas a actuaciones edificatorias, estéticas, etc.

En cuanto al grado de detalle y diferenciación, son desarrolladas un conjunto de medidas genéricas cuyo alcance es extensivo a la totalidad del ámbito, siendo adoptadas en diferente grado según la actuación.

6.1.6.4.1. FASE CONSTRUCTIVA.

El potencial de transformación inherente a la actuación prevista es extensivo a la totalidad del ámbito de estudio, si bien con mayor significancia en el caso de los sectores colindantes con usos e infraestructuras (edificaciones residenciales, sistema viario, etc.), pues será en esta fase donde serán generadas mayores incidencias ambientales producto de movimientos de tierras, tránsito de vehículos pesados, etc. En todo caso, entre las medidas de carácter general destinadas a minorar los efectos ambientales de estas actuaciones han de destacarse las siguientes:

6.1.6.4.1.a. Bienestar y seguridad.

1) Con anterioridad al inicio de las operaciones propias de la Fase de Obras se procederá al señalamiento por la Dirección de Obra de las zonas previstas de entrada-salida de la maquinaria desde el ámbito hacia la carretera de Santa María del Mar. El trazado sinuoso de este tramo de viario, unido a un desnivel que limita la visión en sentido ascendente, aconseja la colocación de señalización viaria de advertencia a distancias prudenciales de los puntos de salida, y que en todo caso, deberá referirse a la posible incorporación de vehículos lentos (colocación de carteles indicativos en muros próximos).

6.1.6.4.1.b. Movimientos de tierras.

1) En el desarrollo de los movimientos de tierras (desbroces, explanaciones, acopios temporales, transportes, etc.) se evitará, en la medida de lo posible, el tránsito innecesario de maquinaria pesada por aquellos sectores de la parcela donde no se haya previsto obra alguna (Espacios Libres). El objeto de tal medida radica en evitar la sobrecompactación y desestructuración de los actuales suelos, pudiéndose establecer para ello zonas de tránsito preferente, así como recurrir al empleo de vehículos ligeros.

2) Con carácter previo a cualquier intervención relacionada con los movimientos de tierras, se procederá a la concentración del conjunto de materiales acopiados en el interior del ámbito (restos de obras, plásticos, rocas, etc.), diferenciado, por un lado, aquellos elementos susceptibles de reutilización en las intervenciones previstas, de aquellos otros que por su naturaleza no lo permita. En este último caso habrán de ser trasladados a vertedero autorizado.

Del mismo modo, y con el objetivo de proceder al aprovechamiento de los fragmentos de rocas que conforman los muros agrícolas interiores (roca basáltica), así como los englobados en los suelos presentes en el ámbito, se procederá a la criba de los mismos, seleccionando las fracciones más gruesas para su empleo posterior en labores de jardinería y enlucido de muros.

3) La siguiente actuación estará relacionada con el desbroce de la vegetación ruderal-nitrófila que tapiza los bancales. Los rastrojos leñosos, suculentos y herbáceos serán acopiados en superficies no inclinadas y protegidas de la acción del viento, quedando terminantemente prohibida su quema o vertido en márgenes del ámbito. Estos restos podrán ser trasladados a vertedero autorizado, o bien enterrados en zanjas coincidentes con las zonas objeto de ajardinamiento para su pudrición e integración en el suelo como abono, mejorando su textura y consistencia, una vez recubiertos con tierras sobrantes de los movimientos. En caso de optarse por su traslado a vertedero autorizado, y ante la posibilidad de llevar incorporada una importante carga de finos susceptibles de movilización, se procederá al cubrimiento de la caja del camión mediante toldo, e incluso, humectación de su superficie al objeto de evitar arrastres de material al circular los vehículos.

Previamente a los desbroces serán delimitados los cardonales y tabaibales dulces, ya que éstos serán preservados e integrados en los Espacios Libres del SSU 5.7. Para ello, y al objeto de evitar afecciones por la maquinaria pesada, se procederá a su delimitación perimetral mediante malla plástica que permita la identificación por los operarios. Aquellos ejemplares situados en el interior de Manzanas edificables serán sometidos a labores de trasplante al objeto de preservarlos mediante su integración en los diferentes Espacios Libres previstos por la ordenación. De este modo, el Proyecto de Urbanización deberá prever tales medidas al objeto de ordenar las diferentes fases, así como adecuar espacios para el acopio temporal de los ejemplares hasta su definitiva localización.

4) Durante las labores de explanación, deberá ser corregida de manera eficaz la posible emisión de polvo a la atmósfera ante potenciales afecciones, tanto sobre las edificaciones residenciales de Santa María del Mar, como de las vías de circulación (carretera de Santa María del Mar y Autopista TF-1).

Para ello, con anterioridad a la operación de la maquinaria, serán aplicados riegos controlados tanto sobre la zona de actuación, como sobre la superficie de rodadura de los camiones (acceso a la carretera de Santa María del Mar), de tal modo que se evite el levantamiento de polvo en suspensión, y con ello, la afección directa sobre los sectores mencionados, vigilando en todo momento la adecuada dosificación de dichos riegos al objeto de evitar posibles encharcamientos. La aplicación de los mismos se limitará, en su inicio, a tres veces al día, si bien, dependiendo de las condiciones climatológicas, éstos podrán ser ampliados.

5) Aquellos ejemplares de cardones, tabaibas y palmeras canarias situadas en el interior de Manzanas edificables serán sometidos a labores de trasplante al objeto de preservarlos mediante su integración en los diferentes Espacios Libres previstos por la ordenación. De este modo, el Proyecto de Urbanización deberá prever tales medidas al objeto de ordenar las diferentes fases, así como adecuar espacios para el acopio temporal de los ejemplares hasta su definitiva localización".

6.1.6.4.1.c. Valores patrimoniales.

1) En aquellos yacimientos identificados que pudieran verse afectados por las obras, únicamente se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, investigación y puesta en valor, en los términos que estable la vigente *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*.

2) Se dispondrá de un arqueólogo a pie de obra para detectar los posibles restos que puedan aparecer durante la ejecución de las obras. A tal fin, se procederá a delimitar aquellas áreas o enclaves que contengan algún tipo de bien patrimonial, así como de su entorno inmediato (entorno de seguridad), de tal manera que permita asegurar la conservación de todos los elementos visibles e invisibles, dada la naturaleza oculta de buena parte de los yacimientos arqueológicos.

6.1.6.4.1.d. Generación de residuos.

1) La totalidad de los residuos generados durante la Fase de Instalación (restos de bloques, hormigones, mallas, plásticos, etc.) deberán ser acumulados y trasladados hasta vertedero autorizado, diferenciando, en su caso, los restos vegetales del conjunto al objeto de proceder a su correcta valorización.

2) Deberá evitarse la permanencia de residuos de obra por largos períodos, principalmente en proximidades, tanto a las dos vías principales, como a las edificaciones perimetrales.

3) En ningún caso serán realizados cambios de aceites o lubricantes en el interior del ámbito, procediéndose, en caso de pérdida accidental, a su retirada inmediata y posterior entrega a gestor autorizado. En todo caso, de ser necesario el acopio temporal de depósitos de combustibles y lubricantes, éste se realizará sobre una superficie hormigonada. Tras la finalización de la Fase de Obras, dicha plataforma habrá de ser desmantelada.

4) Los residuos generados por el personal empleado en las instalaciones ($\approx$1 kg/operario/día) serán debidamente recogidos en recientes comunes estancos, trasladándose hasta los contenedores de propiedad municipal más cercanos a fin de que entren a formar parte de la dinámica del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.

5) Se deberá garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato a la finalización de la obra, evitando la permanencia de sectores degradados en colindancia con los usos circundantes.

6.1.6.4.1.e. Afecciones sobre infraestructuras preexistentes.

1) Serán extremadas durante la Fase de Instalación las medidas orientadas a evitar afecciones sobre los tendidos telefónicos y conducciones de agua que discurren, tanto interior, como paralelamente a los límites del ámbito. En caso de necesidad de actuar en sus dominios, deberá preverse las adecuadas soluciones técnicas (desvío, soterrado, etc.) que aseguren la inexistencia de afecciones sobre los servicios locales.

6.1.6.4.1.f. Integración paisajística de edificaciones e infraestructuras.

El objetivo de estas medidas no es otro que el de conseguir el equilibrio entre los nuevos usos terciarios/industriales tecnológicos previstos y el entorno del que formarán parte, minimizando al máximo la incidencia ambiental, de forma que la fisonomía actual no se modifique sustancialmente. Así, los nuevos usos deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno, sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares, debiéndose poner especial cuidado en armonizar cubiertas, materiales y tonalidades.

Para ello, las soluciones constructivas deberán ir precedidas de un análisis del emplazamiento en el que se identifiquen parámetros tales como sus límites visuales, desde o hacia la localización de la actuación, siluetas características o elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, masas vegetales y edificaciones existentes. A modo indicativo, y sin obviar el carácter genérico de este apartado, son señaladas una serie de medidas con aplicación según el tipo de actuación, éstas son:

1) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato, debiendo considerar incluso la influencia cromática de la propia vertiente.

2) En el exterior de las fachadas y cubiertas se emplearán materiales de buena calidad, quedando limitados aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro del conjunto. Las

operaciones de limpieza, pintado o renovación de las fachadas y cubiertas deberán comprender a su totalidad con el fin de preservar su aspecto unitario.

3) Cuando la solución constructiva inevitablemente genere importantes contrastes con el entorno, se tenderá a mitigarlos mediante el empleo de pantallas o camuflajes vegetales, de manera que queden integradas las formas duras y rectas de las construcciones. Al igual que lo señalado en el punto anterior, tales soluciones integradoras deberán corresponder a la dominancia paisajística del entorno, evitando soluciones que puedan generar efectos contradictorios.

4) Respecto a zonas ajardinadas en los frentes de edificaciones, éstas se ejecutarán con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo recurrirse, preferiblemente, a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En caso de empleo de especies ornamentales, bajo ninguna circunstancia mostrarán capacidad de dispersión, asegurando la inexistencia de peligro alguno por asilvestramiento.

6.1.6.4.1.g. Integración paisajística de Espacios Libres y sistema viario.

1) Si bien corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición y presupuesto de las especies vegetales que integrarán las operaciones de ajardinado, tanto de los Espacios Libres, como del sistema viario, son relacionadas a continuación una serie de especies orientadoras:

Palmera canaria (*Phoenix canariensis*).
Cardón (*Euphorbia canariensis)*
Palmera americana (*Washingtonia robusta*)
Adelfa (*Nerum oleander*)
Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*)
Hibiscos (*Hibiscus rosa-sinensis*)
Bigonia (*Pyrostegia ignea*)
Drago (*Dracaena draco*).
Verode (*Kleinia neriifolia*).
Tabaiba amarga (*Euphorbia balsamifera*).
Siempreviva (*Limonium sp*).
Magarzas (*Argyranthemum frutescens*).

2) Al igual que lo señalado anteriormente para las zonas ajardinadas vinculadas a las edificaciones, las especies a emplear en los Espacios Libres y sistema viario estarán adaptadas a las condiciones ambientales, recurriéndose a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En caso de empleo de especies ornamentales, bajo ninguna circunstancia mostrarán capacidad de dispersión, asegurando la inexistencia de peligro alguno por asilvestramiento.

6.1.6.4.2. FASE OPERATIVA.

Las siguientes medidas estarán orientadas al correcto mantenimiento de los usos previstos por la ordenación del SSU 5.7 (terciarios/industriales tecnológicos, dotacionales y viarios), con especial hincapié en los sectores destinados a Espacios Libres, así como actividades con mayor repercusión en el entorno.

6.1.6.4.2.a. Producción, recogida y almacenamiento de residuos orgánicos.

1) El ámbito deberá contar con recipientes adecuados que permitan la acumulación temporal de residuos sólidos asimilables a urbanos (plásticos, papeles, vidrios, etc.). Los puntos de acumulación de los RSU quedarán aislados del alcance de animales, debiendo presentar al tiempo cierre hermético al objeto de evitar la presencia y proliferación de roedores en la zona.

6.1.6.4.2.b. Mantenimiento de los Espacios Libres y plantaciones en viarios.

1) Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes vinculadas a los Espacios Libres y sistema viario, efectuando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y cualquier residuo que pueda ser depositado por el viento (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, etc. Asimismo, se evitará la introducción de especies vegetales exóticas que puedan superar los límites de esta zona. Cualquier ajardinamiento preverá los riegos de ayuda iniciales, así como el mantenimiento en buen estado de riego y jardines en general.

2) La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) se hará de acuerdo con las características edificatorias previstas, así como con el propio entorno.

6.1.6.4.2.c. Red de saneamiento.

1) Será controlado el correcto funcionamiento de la E.D.A.R. a instalar en el SSU 5.7, verificando el cumplimiento de los valores límites señalados en el Anexo III del *Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico*, o en su caso, los parámetros que disponga la correspondiente autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

6.1.6.4.2.d. Iluminación externa.

El sistema de alumbrado exterior se ajustará en sus características y especificaciones a lo establecido en el *Real Decreto 234/1992*, que reglamenta la *Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias*.

Los Proyectos de Urbanización preverán la dotación de sistemas eficientes de ahorro y diversificación energética.

6.1.6.4.2.e. Medidas de protección contra el ruido.

Con el fin de cumplir el art 47.2 de la ley de carreteras, será de obligado cumplimiento dentro del proyecto de urbanización que desarrolle el sector, introducir como un coste propio de la misma la ejecución de un camellón que sirva de barrera natural entre la autopista TF1 y el futuro Parque Tecnológico.

Este camellón deberá tener como mínimo 4 m de altura y forma piramidal teniendo que estar densamente plantado con arbustos de porte de 2/3 m que ayuden a formar la barrera natural que proteja la futura urbanización de los ruidos y contaminación producidos por la autopista.

Este camellón deberá implantarse en las parcelas de uso Deportivo, Zona Libre ajardinada y Sistema General de Protección Viaria con un diseño en planta junto al limite del sector paralelo a la autopista en una franja con un mínimo de 8 m de ancho.

6.1.6.4.2.f. Sistema de Gestión Ambiental.

Debiera adoptarse un Sistema de Gestión Ambiental basado en la protección y promoción del medio ambiente en la gestión cotidiana de la empresa (calidad medioambiental), siendo su objetivo el de mitigar (o eliminar si cabe) la contaminación atmosférica, paisajística y acústica. De ser así, la adopción debiera hacerse en una doble dimensión, individual (empresa), y colectiva (Parque Tecnológico), actuaciones en cadena, puesto que se involucran todas las esferas en la dinámica empresarial y de las entidades asociadas (proveedores).

6.1.6.5. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR.

Serán relacionados a continuación aquellos recursos naturales que, en sus diferentes fases (Instalación y Operativa), serán requeridos para la ejecución del SSU 5.7, discrecionando entre elementos naturales preexistentes (edafológicos, vegetales, etc.), de las demandas externas (áridos, aguas, etc.).

6.1.6.5.1. RECURSOS HÍDRICOS.

Las necesidades del recurso agua a lo largo de la Fase de Construcción estarán vinculadas a los requerimientos de la maquinaria pesada, así como a los riegos necesarios para evitar el levantamiento de polvo durante las operaciones de movimientos de tierras sobre las edificaciones circundantes y sistemas viarios. Respecto a la operatividad del Parque Tecnológico, los recursos hídricos estarán destinados tanto al abastecimiento de las edificaciones, como a las diferentes áreas verdes vinculadas a los espacios libres como viarios y dotaciones. En cualquier caso, la actual red de abastecimiento comarcal asegurará la correcta disponibilidad para cada una de las demandas.

6.1.6.5.2. RECURSOS EDAFOLÓGICOS.

El potencial agrológico de los suelos contenidos en la parcela aconsejan su aprovechamiento, previo tratamiento corrector mediante aporte de enmiendas orgánicas, en las tareas de ajardinamiento previstas, tanto en los Espacios Libres, como sistema viario.

6.1.6.5.3. RECURSOS BIÓTICOS.

Respecto a la vegetación natural, a excepción de las poblaciones de cardones (*Euphorbia canariensis*) y de tabaibas dulces (*Euphorbia balsamifera*), los restantes elementos existentes carecen de interés botánico, no estando sujetos a disposiciones normativas de conservación. Respecto a los primeros, la mayor parte de ellos serán preservados mediante su integración en los Espacios Libres propuestos. Similar situación se produce con respecto a la fauna, donde no ha de destacarse elementos singulares que puedan verse perjudicados por el desarrollo de la actividad dado el carácter eminentemente antrópico del sector.

Respecto a la vegetación natural, a excepción de las poblaciones de cardones (Euphorbia canariensis) y de tabaibas dulces (Euphorbia balsamífera) y de la ornamental, representada por ejemplares aislados de palmeras canarias (Phoenix canariensis), los restantes elementos existentes carecen de interés botánico, no estando sujetos a disposiciones normativas de conservación.

6.1.7. RESUMEN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO.

6.1.7.1. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN LA QUE SE HA REALIZADO LA EVALUACIÓN.

Tal y como ha sido expuesto en el apartado 3.1.6.3. del presente Contenido Ambiental, la correspondencia del ámbito de actuación con una superficie identificable por una menor calidad relativa dentro del entorno urbano del Sector Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, así como caracterizada por la inexistencia de usos (salvo el residencial aislado), ha determinado que en el análisis de las alternativas a las soluciones vinculadas al Parque Tecnológico se hayan observado una serie de criterios orientados, tanto al adecuado aprovechamiento del suelo disponible, sin perjuicio de las potencialidades presentes, como a la obtención del necesario equilibrio paisajístico con su entorno.

En las determinaciones de ordenación referidas por el planeamiento municipal al ámbito del SSU 5.7 Parque Tecnológico son detallados como objetivos la consideración de directrices y criterios generales especificados en la *Memoria Ambiental*, así como que la ordenación se adapte a las características formales del territorio donde se ha de desarrollar, minimizando las afecciones a las mismas mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras, según el caso.

Así, ha sido abordado el análisis de las diferentes alternativas de ordenación planteadas, así como el razonamiento que, considerando las variables ambiental y patrimonial, ha permitido ir descartando cada una de ellas hasta la propuesta final.

6.1.7.2. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO.

Los *Programas de Seguimiento y Vigilancia Ambiental* tienen su origen jurídico, tanto en la *Directiva 85/377/CEE*, como en el *Real Decreto Legislativo 1302/1986*. El procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica*, al igual que los Estudios de Impacto Ambiental, constituyen herramientas orientadas a determinar y valorar las posibles afecciones de un determinado Plan sobre el medio. No obstante, tras la caracterización y evaluación preliminar es requerida la verificación del cumplimiento de las determinaciones del Estudio Ambiental, es decir, debe establecerse una vigilancia ambiental.

La recientemente aprobada *Ley 9/2006* ha hecho suyo este instrumento ampliamente consolidado en la Evaluación de Impacto de Proyectos para hacerlo extensivo a la Evaluación Ambiental de Planes y Programas. Así, el Art.15 de la citada disposición establece que "(...) *los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos*".

La elaboración de un Programa de Vigilancia Ambiental a nivel de ordenación pormenorizada de un Plan Parcial no siempre es tarea fácil, ya que, buena parte de los impactos que deben ser objeto de seguimiento corresponden más a la ejecución y funcionamiento de la

urbanización (cuestión desarrollada en detalle en el Proyecto de Urbanización) que a las determinaciones de ordenación que constituyen el alcance propio de este tipo de planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización están en la actualidad sujetos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (según apartado b, del Grupo 7 del Anexo II de la *Ley 9/2006*, que modifica la legislación de impacto ambiental), y por ello, los correspondientes EIA deberán contener el oportuno Programa de Vigilancia Ambiental. Es aquí donde realmente puede identificarse y valorarse con precisión los impactos que generará la urbanización de un territorio, pues sólo los proyectos de urbanización desarrollarán las cuestiones técnicas que posibiliten tal evaluación.

En este sentido, la mayor parte de las cuestiones contenidas en la ordenación a nivel de Plan Parcial lo estarán igualmente en el Proyecto de Urbanización, y por tanto, en su Programa de Vigilancia Ambiental. Puede darse, por tanto, duplicidad en las valoraciones ambientales y en el seguimiento ambiental a menos que se delimite qué cuestiones corresponden al Programa de Seguimiento de un Plan Parcial, y cuáles son propias de un Proyecto de Urbanización.

6.1.7.2.1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO.

Los Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental correspondiente al SSU 5.7 Parque Tecnológico de Santa Cruz de Tenerife serán los siguientes:

1. Realización de un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones de la Evaluación Ambiental.

2. Detectección de impactos no previstos y articulación de las medidas de prevención y corrección necesarias.

3. Verificación del cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.

4. Supervisión de la ejecución de las medidas protectoras y correctoras y determinación de su efectividad y realización de un seguimiento del medio para la determinación de las afecciones a sus recursos.

El Programa de Vigilancia determinará los aspectos a controlar, exigiendo, al efecto, del registro de datos que se incluirán en los diferentes informes del Programa de Vigilancia Ambiental. Dicho informes serán de diferente tipo: de situación de partida, informe final, informes ordinarios, extraordinarios e informes específicos.

6.1.7.2.2. VIGILANCIA AMBIENTAL.

Durante las Fases de Obras y Operativa, la vigilancia se centrará en comprobar la correcta ejecución de las medidas correctoras o protectoras planteadas en el ISA, además de vigilar la aparición de impactos no previstos, incorporando, incluso, las prescripciones recogidas en el Informe del Órgano Ambiental. La realización de este seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, en la medida de lo posible, y de manera cuantificada y simple, la realización de las medidas previstas y sus resultados. Se proponen, por tanto, dos tipos de indicadores:

1. *Indicadores de realizaciones*, entendidos por aquellos que miden la aplicación y ejecución efectiva de las medidas ambientales.

2. *Indicadores de eficacia*, orientados a medir los resultados obtenidos con la aplicación de la medida ambiental correspondiente.

De los valores tomados por estos Indicadores se deducirá la necesidad o no de aplicar medidas correctoras de carácter complementario. Para tal fin, éstos irán acompañados de umbrales de alerta que señalen el valor a partir del cual deben entrar en funcionamiento los sistemas de prevención y/o seguridad que se establecen en el Programa.

6.1.7.2.2.a. Fase de Obras.

Se adjunta a continuación la relación de Indicadores de Seguimiento correspondiente a la Fase de Obras:

1. Vigilancia de las formas geológicas y gemorfológicas	
Objetivo:	Evitar la deposición de residuos
Indicador de realización:	Inexistencia de depósitos de escombros
Calendario:	Mensual
Valor umbral:	Acúmulo de escombros
Momento de análisis del valor umbral:	Mensual.

2. Vigilancia de los cambios producidos en la hidrología superficial	
Objetivo:	Verificar la correcta construcción de la red de drenaje
Indicador de realización:	El propio Proyecto de Urbanización
Calendario:	Semanal (durante construcción)
Valor umbral:	Incumplimiento de condiciones técnicas de Pliego
Momento de análisis del valor umbral:	Durante la ejecución de las obras de drenaje

3. Vigilancia de la calidad de las aguas	
Objetivo:	Evitar vertidos procedentes de obra
Indicador de realización:	Recogida y traslado por gestor autorizado
Calendario:	Semanal en zonas de escorrentía preferente
Valor umbral:	Presencia de manchas en el terreno de aceites, etc.
Momento de análisis del valor umbral:	Mensual en fase de obras

4. Vigilancia sobre estado de los suelos frente a procesos erosivos	
Objetivo:	Evitar la erosión de los suelos
Indicador de realización:	Siembras y plantaciones
Calendario:	Semanal
Valor umbral:	Aparición de cárcavas
Momento de análisis del valor umbral:	Semanal

5. Vigilancia frente a la eliminación de suelos	
Objetivo:	Verificar la correcta retirada de los horizontes fértiles
Indicador de realización:	Espesaror de la capa de tierra vegetal a retirar de la superficie
Calendario:	Diario (durante la retirada)
Valor umbral:	No se retirará una capa de mayor espesor que la correspondiente a la capa fértil
Momento de análisis del valor umbral:	Semana (durante la retirada)

6. Vigilancia de los cambios de las características edáficas	
Objetivo:	Corregir zonas de suelos compactados
Indicador de realización:	Realización del laboreo (escarificado, subsolado, o ripado, dependiendo de las necesidades del suelo)
Calendario:	Al finalizar las obras
Valor umbral:	Compactación de suelos
Momento de análisis del valor umbral:	Al finalizar las obras

7. Vigilancia sobre la protección de la flora	
Objetivo:	Evitar afecciones a especies protegidas o amenazadas
Indicador de realización:	Realizaciones de prospecciones
Calendario:	Previo a la realización de los desbroces
Valor umbral:	Localización de ejemplares previo al desbroce
Momento de análisis del valor umbral:	Previo a la realización de los desbroces
Medidas complementarias:	Extracción para su cultivo en vivero y posterior trasplante en zonas ajardinadas, previa solicitud administrativa

8. Vigilancia sobre el control de la productividad potencial de la flora	
Objetivo:	Evitar y reducir la deposición de partículas en suspensión
Indicador de realización:	Apreciación visual de ausencia de partículas en suspensión sobre vegetación próxima a las obras
Calendario:	Cada 7-15 días durante obras
Valor umbral:	Partículas en suspensión sobre vegetación próxima a las obras
Momento de análisis del valor umbral:	De 7 a 15 días
Medidas complementarias:	Aumentar la frecuencia de los riegos del terreno en la zona próxima a las formaciones que se vean afectadas. Restringir o limitar el paso de maquinaria pesada sólo a lo estrictamente necesario

9. Vigilancia sobre los hábitats	
Objetivo:	Minimizar las afecciones a la fauna durante la época reproductiva
Indicador de realización:	Pérdida o disminución de la reproducción y cria
Calendario:	Semanal (durante fase constructiva)
Valor umbral:	Pérdida de, al menos, una nidada
Momento de análisis del valor umbral:	Semanal (durante nidificación y cría)

10. Vigilancia sobre las partículas en suspensión	
Objetivo:	Evitar el aumento de partículas en suspensión
Indicador de realización:	Apreciación visual de ausencia de partículas en suspensión en áreas de obra y viales
Calendario:	Cada 7-15 días (durante obras)
Valor umbral:	Partículas en suspensión en viales
Momento de análisis del valor umbral:	Cada 7-15 días
Medidas complementarias:	Aumentar la frecuencia de los riegos del terreno en la zona próxima a las formaciones que se vean afectadas. Restringir o limitar el paso de maquinaria pesada sólo a lo estrictamente necesario

11. Vigilancia sobre emisión de contaminantes a la atmósfera	
Objetivo:	Reducir los niveles de inmisión procedentes de los vehículos
Indicador de realización:	Certificados ITV
Calendario:	Previo al inicio de las obras
Valor umbral:	Vehículos sin revisión
Momento de análisis del valor umbral:	Previo al inicio de las obras

12. Vigilancia sobre la generación de emisiones sonoras	
Objetivo:	Limitar las afecciones acústicas
Indicador de realización:	Certificar que la maquinaria cumple Directiva 2000/14/CE
Calendario:	Previo al inicio de las obras
Valor umbral:	Directiva 2000/14/CE.
Momento de análisis del valor umbral:	Previo al inicio de las obras

13. Vigilancia sobre la generación de residuos	
Objetivo:	Correcta gestión de residuos
Indicador de realización:	Correcta segregación de residuos en origen
Calendario:	Semanal
Valor umbral:	Vertidos en el entorno inmediato
Momento de análisis del valor umbral:	Semanal (durante obras)

14. Vigilancia sobre el patrimonio histórico	
Objetivo:	Evitar la alteración del estado de conservación de los distintos bienes de naturaleza arqueológica
Indicador de realización:	Si durante el transcurso de las obras sale a la luz cualquier tipo de yacimiento arqueológico, tanto repertorios ergológicos, como sedimentarios, manifestaciones rupestres, etc.
Calendario:	Al comienzo de los trabajos, durante las labores de desmonte, y acondicionamiento del terreno previo a la edificación
Valor umbral:	Tras la identificación y delimitación de los bienes patrimoniales, cualquier acción que pueda modificar el estado de conservación original de los restos localizados, independientemente de la naturaleza que sea la acción. Alteración del perímetro de seguridad propuesto para garantizar el estado de conservación de los restos
Momento de análisis del valor umbral:	En el momento en que salgan a la luz, cualquier tipo de evidencia arqueológica. Cuando los trabajos se desarrollen en las inmediaciones, o cuando estos o sus consecuencias pueden afectarlos (movimientos de tierras, alteración de redes de drenaje, etc.)
Medidas complementarias:	Delimitación de aquellas áreas o enclaves que contengan algún tipo de de bien patrimonial, así como de su entorno inmediato (entorno de seguridad), de tal manera que permita asegurar la conservación de todos los elementos visibles e invisibles. Durante la realización de los trabajos será conveniente la presencia de un arqueólogo a pie de obra en previsión de identificar cualquier evidencia patrimonial que pudiera aparecer, así como la adopción de todas las medidas y disposiciones que aparecen recogidas en la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias respecto a los hallazgos casuales (Art.70)

6.1.7.2.2.b. Fase Operativa.

Se adjunta a continuación la relación de Indicadores de Seguimiento correspondiente a la Fase Operativa:

1. Vigilancia sobre el impacto de las aguas de escorrentía sobre entorno	
Objetivo:	Evitar que las aguas de escorrentía de la urbanización generen impactos en el entorno
Indicador de realización:	Localización y caudal del vertido de aguas pluviales recogidas en la urbanización
Calendario:	Mensual
Valor umbral:	Caudal que sobrepase el dimensionado de la red de pluviales
Momento de análisis del valor umbral:	Durante la época de lluvias

2. Vigilancia sobre la calidad de las aguas	
Objetivo:	Evitar la contaminación de aguas superficiales y subterráneas
Indicador de realización:	Correcto funcionamiento de colectores y EDAR
Calendario:	Diario
Valor umbral:	Valores establecidos por el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico
Momento de análisis del valor umbral:	Durante los momentos de generación de caudales punta

3. Vigilancia sobre la contaminación atmosférica	
Objetivo:	Contaminación lumínica
Indicador de realización:	Tipo de luminaria
Calendario:	Durante instalación de mobiliario urbano
Valor umbral:	Ley 31/1988, de 31 de diciembre, sobre protección de la calidad astronómica de Canarias
4. Vigilancia sobre la generación de residuos	
Objetivo:	Correcta gestión de residuos urbanos
Indicador de realización:	Nº y distribución de contenedores, contratación del servicio integrado de recogida
Calendario:	Trimestral
Valor umbral:	Cumplimiento de la ordenanza y demás normativa sectorial

5. Vigilancia sobre la fauna	
Objetivo:	Evitar la aparición de especies no deseadas en áreas libres
Indicador de realización:	Presencia de especies no nativas que pueden formar plagas o generar problemas para la población, edificaciones, mobiliario, etc.
Calendario:	Trimestral
Valor umbral:	Apreciación visual de efectos no deseados
Momento de análisis del valor umbral:	Control de poblaciones, tratamientos fitosanitarios de jardines, cambios de especies vegetales en jardín, etc.

6.1.7.3. RESUMEN NO TÉCNICO.

El presente **Informe de Sostenibilidad** correspondiente al **SSU 5.7 Parque Tecnológico de Santa Cruz de Tenerife** es redactado en respuesta a lo dispuesto, tanto en la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas* , como del *Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias* (modificado mediante *Decreto 30/2007*), ajustando su contenido a lo especificado en el *Documento de Referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo* (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, B.O.C. Nº31, del 12 de febrero de 2007).

El SSU 5.7 Parque Tecnológico se sitúa en el extremo Suroeste del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, entre las cotas aproximadas de 275 y 200 metros s.n.m. Los 262.700 m^2 de superficie total son definidos al Norte por el Sector SSU 5.6 Los Pocitos, al Sur por el Sector SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, mientras que al Este lo es por la Autopista del Sur TF-1, y al Oeste por la futura prolongación de la C/Punta de Anaga.

En líneas generales, el terreno en el que se proyecta el Parque Tecnológico se conforma a modo de rampa de pendiente suave, que se inclina desde las cercanías de la Carretera General del Sur, a unos 300 m s.n.m., hasta la Autopista TF-1, a unos 225 m s.n.m. La pendiente media de esta rampa es de un 11,5% (6,58°), si bien la misma se encuentra accidentada por varios barranquillos de pendiente mayor, así como por diversos terraplenes artificiales y movimientos de tierra de todo tipo que han alterado las topoformas originales.

El paulatino abandono al que se han visto sometidos estos terrenos ha motivado la progresiva dominancia de ámbitos degradados, sin alternativas de ocupación por usos diferentes al agrícola primigenio, motivo por el cual actualmente pueden ser observadas amplias áreas de vertidos, desarrollo de abundante vegetación ruderal-nitrófila ocupando antiguas parcelas agrícolas, etc. En cualquier caso, en su interior únicamente destaca los restos de una importante parcelación agraria, atestiguada por la abundancia de muros de piedra seca, así como de la infraestructura de apoyo (depósitos de agua, pistas, restos de canalizaciones, etc.). Respecto a los actuales puntos de comunicación de la parcela con el exterior cabe destacar, con carácter principal, la carretera de Santa María del Mar-El Tablero (TF-6115), viario que discurre al Norte del ámbito y que cuenta con conexión en sus extremos, tanto con la Autopista del Sur TF-1, como con la Carretera General (C-822). Con carácter secundario, resaltar una vía de servicio asfaltada y de reducida sección que, partiendo del área industrial de Cuevas Blancas discurre junto al límite Oeste del Parque para conectar con la E.D.A.R. e industrias anexas de El Chorrillo. Completan esta red diferentes pistas y calles vecinales que facilitan el acceso a las edificaciones y parcelas perimetrales.

En el primero de los casos (TF-6115) la densidad de tráfico es significativa en base a soportar la totalidad del tránsito de vehículos con destino, no sólo al núcleo urbano de Santa María del Mar, sino a los inmediatamente superiores (El Tablero, El Chorrillo, etc.), al tiempo que numerosos vehículos pesados vinculados con la actividad industrial y comercial que se concentra en el entorno.

La ordenación pormenorizada del Sector del Suelo Urbanizable Ordenado "Parque Tecnológico" (SSU 5.7) responde al Modelo de Ordenación del Plan General para el ámbito del Suroeste, en aspectos como la red viaria general, la zona de edificación, el trazado viario interior, los espacios libres, los equipamientos y dotaciones.

Esta zona se incorpora al Suelo Urbano de Santa Cruz, dando la continuidad necesaria en dirección paralela a la costa entre los sectores que se han delimitado a ambos lados del mismo, es decir, Los Pocitos y El Chorrillo Industrial, por encima de la Autopista TF-1. Asimismo, y en el otro sentido, igualmente se da continuidad a la trama urbana mediante la implantación de una nueva vía que, desde el Eje Salud-El Chorrillo cruza el sector de Los Pocitos, este sector, y la Autopista TF-1 en túnel.

De acuerdo con lo establecido por el marco urbanístico, el objetivo principal del desarrollo de este Suelo Urbanizable Sectorizado es absorber la demanda de instalaciones para empresas públicas y privadas, cuyo fin sea el desarrollo de actividades relacionadas con las tecnologías avanzadas, así como la obtención de los espacios libres públicos y dotaciones correspondientes.

La ordenación del SSU 5.7 responde principalmente a las necesidades propias de las actividades tecnológicas, a base de parcelas de **Uso Terciario/Industrial**, aptas para la

posibilidad que ofrece dichas actividades para la ejecución de edificaciones de carácter singular. A su vez, en gran medida se tratará de buscar los mecanismos adecuados para que la vegetación juegue un papel importante a nivel de paisaje urbano, tanto en los espacios libres, como en el viario y, principalmente, en las parcelas privadas, de tal manera que el sector pueda ser concebido como Parque Tecnológico.

En el marco de desarrollo del presente Informe de Sostenibilidad se ha efectuado un *Diagnóstico Ambiental*, abarcando, no sólo un análisis sobre la *Problemática Ambiental* preexistente, sino, además, la caracterización y delimitación espacial, tanto de las *Limitaciones de uso*, como de los *Elementos o áreas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección*. Del mismo modo, dicho diagnóstico ha incluido un análisis de la situación actual y su probable evolución en caso de no materializar la propuesta de ordenación.

La descripción de cada una de las *Variables Ambientales* que caracterizan el ámbito se ha acompañado de una valoración de su estado de conservación actual y de su importancia en el contexto comarcal y local, lo que, en definitiva, ha permitido conformar una visión del estado actual del medio ambiente del SSU 5.7 y su problemática ambiental. Del mismo modo, los *Impactos Ambientales preexistentes* de carácter puntual han sido identificados en el *apartado III.3*, complementando el referido Diagnóstico Ambiental junto con la delimitación cartográfica de los elementos de valor natural o cultural (*Planos Nº1. Inventario Territorial* y *Nº2. Diagnóstico Ambiental*) y que constituyen limitaciones a la hora de plantear las propuestas de ordenación.

Respecto a la adecuación entre las determinaciones de planeamiento y la *Capacidad de Acogida* de las diferentes *Unidades Ambientales* definidas ha sido considerada como *Alta* en la *U.A. Antrópica*, como *Media-Alta* en el caso de las *U.A. Agrícolas abandonados*, y Alta para las *U.A. Áreas seminaturales*.

6.2. DETERMINACIONES AMBIENTALES DE CARÁCTER NORMATIVO

Deberán cumplirse las determinaciones normativas que, para este Sector SSU 5.7. Parque Tecnológico, aparecen contenidas, tanto en las *Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental* contenidas en la *Memoria Ambiental* del PGO, como en las *Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada*, así como las *Medidas Ambientales* relacionadas del presente *Contenido Ambiental*, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

El Plan General de Ordenación ha optado por conferir carácter normativo a las medidas ambientales que se estiman más importantes para garantizar su cumplimiento y conseguir así una ordenación racional y sostenible, garantizando la preservación de sus recursos naturales y culturales. Las Normas Ambientales se han clasificado en dos grupos: las de carácter *Estructural*, que se recogen en las *Normas de Ordenación Estructural*; y las de carácter *Pormenorizado*, que se integran en las *Normas del Plan Operativo*. En relación a ésta últimas, las *Normas Urbanística de Ordenación Pormenorizada* dedican su Título Sexto específicamente a recoger las determinaciones de carácter ambiental, estructurándose en capítulos, cada uno de ellos destinado a regular aspectos concretos de la materia ambiental, desarrollando al efecto las determinaciones contenidas en las Directrices de Ordenación General, en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, y en el resto de la normativa sectorial aplicable. De modo sintético, se pueden destacar los siguientes aspectos de la regulación contenida en las Normas de Ordenación Pormenorizada:

a) **Medidas ambientales sobre utilización de recursos y corrección de impactos** referidas a aspectos en materia ambiental sobre contaminación atmosférica, acústica, protección de las aguas, energía, vivienda, residuos, industria y áreas extractivas, transporte y movilidad y costes ambientales. La mayor parte de estas medidas se establecen en el marco y en desarrollo de las Directrices de Ordenación General, estableciendo exigencias relativas a la utilización racional de los recursos naturales, corrección de los impactos descritos y establecimiento de mecanismos de eficiencia energética e incorporación de costes ambientales.

b) **Condiciones ambientales para los proyectos y actos de ejecución**. Se establecen medidas específicas destinadas a incorporarse, fundamentalmente, en los Proyectos de Urbanización y en la ejecución de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos. En relación con estos Proyectos, se exige la adopción de condicionantes ambientales con el fin de evitar impactos visuales y la generación de residuos sin tratamiento adecuado. En este sentido, cabe destacar el deber de soterramiento de las conducciones de energía y las previsiones sobre depuración de aguas. Otra serie de medidas están destinadas a garantizar la implantación de zonas verdes y ajardinadas, así como la replantación de especies vegetales. Además, se contienen medidas ambientales para determinados actos de ejecución que, por sus características o envergadura, requieran la minimización de sus impactos y su correcta integración con el entorno.

c) **Medidas de ahorro y diversificación energética**. La calidad de vida de los ciudadanos del municipio requiere de medidas firmes en el fomento del ahorro energético y la utilización de fuentes de energía renovables. Su adopción es esencial para garantizar el desarrollo sostenible de un municipio como el de Santa Cruz de Tenerife, cuya zona urbana se concentra en un espacio densamente habitado y con un contingente poblacional muy importante. Se establece con carácter prioritario la obligación de que el Ayuntamiento formule un Programa Municipal de Energía, que marcará las pautas y los mecanismos que puedan servir para el desarrollo del resto de las medidas contenidas en este capítulo. Medidas relacionadas con la necesidad de fomentar el uso de energías renovables en el alumbrado público, en los edificios destinados a dotaciones, así como la utilización de elementos no contaminantes en vehículos colectivos y de uso público y la implantación de sistemas de urbanización y construcción bioclimática.

d) **Medidas de protección del patrimonio histórico**. Las normas ambientales en esta materia son complementarias a las establecidas en el Catálogo de Protección que se integra en la documentación del Plan General, a las Normas de Ordenación Estructural y a la normativa específica sobre la materia y hacen referencia específica a las medidas cautelares a adoptar en los Proyectos de Urbanización y edificación para la protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Las Normas Ambientales descritas se aplican en desarrollo de las recogidas en las *Normas de Ordenación Estructural*. A su vez, el *Contenido Ambiental* de carácter normativo del Plan General de Ordenación, y las propias Medidas Ambientales detalladas en el presente *Contenido Ambiental del Sector SSU 5.7* tienen una aplicación conjunta con el resto de las acciones e instrumentos ambientales desarrollados por el municipio (Agenda 21, Ordenanzas Ambientales) o por otras Administraciones y con el resto de las determinaciones contenidas en el mismo que tienen incidencia ambiental, como el Catálogo de Protección.

6.3. PLAN DE ETAPAS DE ACTUACIONES AMBIENTALES

Si bien el desarrollo del SSU 5.7 Parque Tecnológico ha sido planteado en una etapa única, se ha creído conveniente, en respuesta a lo dispuesto en el *apartado D del Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos*

de Desarrollo, establecer la programación u orden de prioridad en que han de ejecutarse las medidas ambientales relacionadas en el *apartado 3.1.6.4*. del presente *Contenido Ambiental* dirigidas a los fines específicos de protección ambiental y paisajística.

1º. Ejecución de las obras de mitigación del riesgo antes del inicio de cualquier obra de urbanización.

2º. Retirada de las especies protegidas y replantación o almacenamiento temporal antes del inicio de las operaciones de desbroce de la vegetación. Del mismo modo, con anterioridad a la ejecución de los movimientos de tierras se procederá al vallado de los ámbitos que se pretendan conservar por poseer valores naturales o culturales protegidos, así como los cauces de los barrancos para evitar el vertido de escombros y el deterioro de sus hábitats.

3º. Se realizarán, en su caso, las excavaciones arqueológicas que se hayan determinado para la recuperación de los elementos y la información patrimonial. Posteriormente se acometerá la retirada de aquellos suelos fértiles y serán almacenados para su posterior reutilizados en los espacios ajardinados o habrá que buscarles un destino definitivo acorde a sus cualidades.

4º. Una vez iniciado los movimientos de tierra se procederá al controlar la emisión de partículas a la atmósfera mediante el riego de las superficies desbrozadas y expuestas, incluidas pistas, movimientos de tierras, etc. Paralelamente, deberá establecerse las medidas adecuadas para evitar los vertidos de aceites de maquinarias y otros residuos contaminantes accidentales así como ejecutar las mediadas oportunas para reducir el impacto sonoro para con las viviendas aledañas a las obras.

5º. Los escombros generados durante las obras deberán de depositarse en vertedero autorizado.

6º. Las medidas ambientales destinadas a conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública en materia de ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos deberán estar plenamente ejecutadas y en funcionamiento antes de la entrega de las naves industriales, es decir, antes del inicio de la fase de funcionamiento. Caso similar para en lo que se refiere al acondicionamiento de aceras y mejora de firmes, la dotación de mobiliario urbano, ajardinamiento con especies adaptadas a las condiciones ambientales. Las redes de saneamiento o sistemas de depuración que hayan de instalarse deben haberse materializado antes del inicio de la ocupación de la urbanización por el sector y estar en pleno funcionamiento.

6.4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Como ha sido señalado en los *apartados 3.1.6.4*. y *3.1.7.2*. del presente *Contenido Ambiental*, la mayor parte de las cuestiones referidas a *medidas ambientales y actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración*, por cuestión de contenido y alcance, únicamente pueden ser abordadas de una manera coherente y rigurosa en el marco del Proyecto de Urbanización.

Respecto al análisis sobre la viabilidad económica de las alternativas, su alcance, al no realizarse de manera explicita, no hace necesario su valoración, y por tanto, realizar el análisis comparado de viabilidad económica. En cualquier caso, la valoración de la viabilidad económica de la ordenación prevista se encuentra detallada en el documento de la *Memoria de Ordenación*. En relación a las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos, por una parte, la propia ordenación de los usos establecida se realiza con criterios

de minimizar las afecciones a los valores naturales y patrimoniales más importantes del ámbito, y por otra, para la fase de ejecución y seguimiento se remitirá e incorporarán a las partidas presupuestarias del propio Proyecto de Urbanización.

6.5. CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD

Los Criterios Ambientales y Principios de Sostenibilidad que han orientado la propuesta de ordenación del SSU 5.7 Parque Tecnológico, en correspondencia con lo establecido, tanto en el Art.3 del TRLOTENC, como la Directriz 3 de las Directrices de Ordenación General (ya relacionados en el apartado 3.1.4., por lo que se remite al mismo para su consulta), se han concretado en una serie de objetivos específicos para el ámbito, siendo su finalidad última la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, garantizando de este modo la plena conjunción y entendimiento entre las determinaciones de ordenación y los objetivos ambientales, de manera que se ha alcanzado un proceso de ordenamiento respetuoso y acorde con los valores ambientales y patrimoniales del ámbito de estudio. Tanto uno como otros se corresponden con los principales objetivos fijados en los ámbitos internacionales, comunitarios o nacionales que guardan relación:

1. Garantizar, con carácter preferencial, que aquellos elementos del medio físico o biótico y cultural más significativos por su carácter endémico, amenazado o por su singularidad, rareza o representatividad, puedan permanecer en el territorio de manera compatible con la transformación urbana del espacio. Es decir, que se integran de manera viable en la ordenación del SSU 5.7. De no ser posible se procederá a su traslado para posibilitar su supervivencia o reutilización en otros lugares y, en el caso de los elementos culturales, a la recuperación del material y de la información documental.

2. Mantener los procesos ecológicos esenciales como puede ser la correcta circulación de las aguas de escorrentía por los principales barrancos, la conectividad entre hábitats que pudieran verse fragmentados y con ello el flujo genético entre las comunidades biológicas, etc.

3. La mitigación de los peligros naturales que puedan poner en riesgo a la población y futuros usos del ámbito, dando preferencia al respeto de los procesos naturales y, cuando ello no es posible, implantando las medidas correctoras que menos impactos ambientales genere.

4. Detener y revertir, en la medida de lo posible, los procesos perturbadores del medio natural, tales como los procesos erosivos, proliferación de impactos, etc.

5. Disminuir, durante la fase de construcción, las afecciones a la población y las especies y comunidades que habitan en el ámbito o en su entorno más inmediato.

6. Minimizar el volumen de residuos (inertes principalmente) durante la fase de construcción y garantizar su correcto traslado a vertedero autorizado, y evitar cualquier tipo de contaminación (suelos, agua, atmósfera, etc.)

7. Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentra perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo los impactos paisajísticos.

8. Proponer medidas de ordenación y otras medidas correctoras que se consideren necesarias para disminuir el consumo de recursos naturales, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento (agua, suelo, energía, etc.).

9. Implantar las medidas que sean necesarias para lograr unas adecuadas condiciones de habitabilidad.

Finalmente, respecto al sistema de indicadores, se remite, por su extensión y grado de cobertura, a la relación contenida en el *apartado 3.1.7.2*. del presente *Contenido Ambiental*.

6.6. MEDIDAS AMBIENTALES QUE ACOMPAÑARÁN LAS ACTUACIONES

Las medidas sobre la utilización de recursos y la corrección de impactos que se adoptaran estarán extraídas del Estudio de impacto ambiental realizado y que esta incluido en el proyecto de urbanización. En él y a grandes rasgos se determinara que el impacto producido será poco importante al encontrarnos en una zona muy degradada y que esta siendo sometida a varias actuaciones de alto impacto como son la realización de nuevas autopistas y la ampliación de las ya existentes, además de la colocación de nuevas líneas y torres de alta tensión por la zona, habiéndose expropiado industrias en esa zonas que no cumplían con una gestión medioambiental modélica y tan efectiva con el entorno sobre el que estaban implantadas, siendo este tipo de impactos de difícil resolución (vertidos, contaminación de suelos, eliminación de flora y fauna, vertederos no controlados, movimientos de tierra ilegales, etc.).
En la creación y el concepto del Parque se generaran medidas correctoras tanto en cuanto a la dotación de zonas verdes, árboles y arbustos autóctonos que mejoraran el entorno hostil en el que se encuentra sumido el Sector en la actualidad, tomándose todas las medidas correctoras oportunas en relación al posible impacto producido, impactos visuales, vertidos, etc.

En cuanto a los criterios de ordenación, se ha tenido en cuenta el análisis realizado en el estudio ambiental para el desarrollo de este sector de suelo urbanizable, referido a los impactos tanto urbanísticos, paisajísticos y sobre recursos naturales, los vientos existentes, las mejores vistas y su conexión con el tejido urbano existente.

La ordenación del sector habrá de responder principalmente a las necesidades propias de las actividades tecnológicas, a base de parcelas de uso terciario industrial, aptas para la posibilidad que ofrece dichas actividades ofrecen para la ejecución de edificaciones de carácter singular. Además se han tenido en cuenta las medidas recogidas en Las determinaciones de este Capítulo, que se establecen en el marco y desarrollo de lo establecido por las Directrices de Ordenación General (DOG), aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, y del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

Dentro de las actuaciones tomadas en cuenta en el Estudio de impacto ambiental se encontraran las siguientes:

Alcance de las medidas sobre utilización de recursos y corrección de impactos

- Contaminación atmosférica
- Contaminación acústica
- Protección de las aguas
- Medidas ambientales en materia de energía

- Medidas ambientales en materia de vivienda
- Política de residuos:
- Medidas ambientales sobre industria y áreas extractivas
- Determinaciones ambientales en materia de transporte y movilidad
- Costes ambientales

Condiciones ambientales para los proyectos y actos de ejecución

- Alcance de las determinaciones
- Condiciones ambientales para la urbanización
- Condiciones ambientales para las obras de Sistemas Generales, Dotaciones equipamientos
- Medidas ambientales para los actos de ejecución

ANEXO AL CONTENIDO AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE).

El presente **Anexo** se elabora en respuesta al acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado con fecha de 1 de octubre de 2010 y referido, tanto a aspectos formales, como documentales del **Contenido Ambiental** que acompaña a la **Propuesta de Suspensión del P.G.O. de Santa Cruz de Tenerife SO-19 Industrial Cuevas Blancas** (**Parque Tecnológico de Tenerife**).

El citado punto del Acuerdo recoge las siguientes observaciones:

Observación 1:

Respecto al análisis de la flora y la vegetación, así como de los elementos naturales protegidos o merecedores de protección (apartados 6.1.3.1.7 y 6.1.3.2), se plantea una discrepancia con la documentación de la Revisión Parcial del PGO en tramitación, ya que en su Memoria Ambiental se incluye, en el Plano AO3, una amplia superficie dentro de este ámbito ocupada por Hábitat de Interés Comunitario no prioritario (5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos). Dado que este contenido ambiental se basa en los análisis efectuados en la Revisión del PGO para el sector 5.7 Parque Tecnológico, el documento objeto del presente informe debe manifestarse al respecto y resolver esta discrepancia.

Respuesta:

Efectivamente, a través del Plano AO3, que integra, junto con otros, la información gráfica de la *Memoria Ambiental de la Revisión Parcial del PGO*, han sido representadas las grandes áreas de distribución de los hábitats (prioritarios y no prioritarios) incluidos en la *Directiva 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres* con presencia en el **territorio municipal**. No obstante, resulta evidente que a dicha escala el reconocimiento de la realidad biótica únicamente ha podido (y debe) ser resuelto a un nivel macroscópico, constituyéndose en el marco básico de referencia para ulteriores figuras de desarrollo.

Y es aquí donde ha intervenido el análisis biótico (*apartados 6.1.3.1.7* y *6.1.3.2* y *Planos 2.3.2*) integrado en el *Contenido Ambiental* que ha acompañado a la *Propuesta de Suspensión* y a través del cual, mediante el oportuno ajuste bajo el criterio de escala, se ha podido caracterizar con precisión y de manera fidedigna, la distribución, entidad y características de los enclaves y reductos de los principales elementos vegetales y faunísticos presentes en el interior del sector SO-19 Industrial Cuevas Blancas.

En este sentido, terrenos incluidos en el sector que en el análisis municipal han sido identificados como áreas con interés para la conservación habida cuenta de la presencia aparente de muestras representativas del hábitat 5330 (*Matorrales termomediterráneos y preestépicos*), en el presente análisis no han sido reconocidos como tales, muy al contrario, el resultado de este análisis de detalle ha puesto de relieve que el nivel de representación de dicho hábitat es, en relación con el total del espacio objeto de ordenación, muy poco relevante.

A la vista de lo expuesto, cabe concluir que el análisis efectuado en los mencionados apartados del *Contenido Ambiental* no deben ser considerados como contradictorios respecto a los expresados en la *Revisión Parcial del PGO*, sino que han de interpretarse como el resultado de una mayor aproximación a la realidad ambiental del ámbito preciso correspondiente al SO-19, circunstancia que en última instancia ha permitido discriminar las áreas merecedoras de especiales medidas de protección y conservación.

Observación 2:

En el apartado 6.1.2.3 (Descripción de la ordenación pormenorizada), se incluyen unos datos técnicos y parámetros urbanísticos que difieren de los expuestos en el resto de la documentación del expediente y de los que se incluyen en la documentación propia del sector SSU 5.7 Parque Tecnológico dentro de la Revisión del Plan General actualmente en tramitación. Debe resolverse esta discrepancia.

Respuesta:

Reconocida la mencionada discrepancia, se procede a sustituir los parámetros urbanísticos contenidos en el *apartado 6.1.2.3. Descripción de la ordenación pormenorizada*, con el siguiente tenor literal:

Parámetros:

- *El uso global característico es el de I+D/Nuevas Tecnologías.*

- *El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 0,57 m2c/m2s sobre la superficie total del sector (incluyendo sistemas generales).*

- *La superficie total edificable lucrativa es de 148.963 m2c.*

- *El aprovechamiento medio resulta de 0,67 udas/m2s.*

Observación 3:

En el apartado de áreas protegidas se recomienda hacer referencia a las Zonas Especiales de Conservación (Decreto 174/2009) más próximas al ámbito de estudio.

Respuesta:

Se procede a actualizar las referencias normativas incluidas en el *apartado 6.1.3.1.1.b* correspondientes a la reciente declaración de las *Zonas Especiales de Conservación*, resultando el siguiente texto:

Zonas Especiales de Conservación (antes Lugares de Importancia Comunitaria).

El ámbito destinado a albergar el Parque Tecnológico no se localiza en el interior de Zona Especial de Conservación alguno, siendo el más cercano el ámbito coincidente con el Paisaje Protegido de Las Lagunetas (106_TF). Dicha ZEC fue declarada con arreglo a lo establecido por el Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales.

Observación 4:

El impacto sobre la vegetación se ha caracterizado como "reversible" y "recuperable". Este aspecto debe ser reconsiderado, puesto que las alteraciones que la ocupación permanente del suelo genera sobre la vegetación siempre serán irreversibles (la alteración producida no puede ser asimilada por el entorno debido a los mecanismos de autodepuración del medio). Por otro lado, en la fase de planificación se caracteriza el impacto global sobre la vegetación como "compatible". Debe reconsiderarse este aspecto, puesto que se entiende que la ocupación permanente del suelo, implica la necesidad de proceder al desbroce o al trasplante de la cubierta vegetal (en el documento se prevé este efecto), lo cual se traduce en un impacto de mayor intensidad.

Respuesta:

Analizadas las circunstancias que concurren en la parcela de referencia y las propuestas de intervención a través de las que se materializará el Parque Tecnológico de Tenerife se procede a

modificar los *apartados 6.1.6.1.1.a* y *6.1.6.1.2.a*, concretamente, las valoraciones de los efectos sobre la vegetación (*Duración* y *Reversibilidad*), tanto en *Fase de Planificación* como de *Obras*, con el siguiente resultado:

Fase de Planificación:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo		Discontinuo	√
Valoración global	**COMPATIBLE**			

Fase de Obras:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global	**MODERADO**			

Finalmente, respecto a la caracterización del impacto global sobre la vegetación en relación con la *Fase de Planificación* (*apartado 6.1.6.1.1.a*) y concluyente como *Compatible*, ha de señalarse que no se advierten elementos de fuerza que aconsejen la revisión de la valoración original. Si bien es indudable que la concreción del Parque Tecnológico comportará la ocupación permanente del suelo, no menos cierto es que la práctica totalidad del espacio objeto de intervención está ocupado por un herbazal de carácter ruderal-nitrófilo y ejemplares ornamentales dispersos, estando relegada la principal representación vegetal a reducidas poblaciones y ejemplares aislados de cardones y tabaibas dulces que en su mayor parte quedarán integrados directamente y con ello, preservados in situ, en los diferentes Espadios Libres previstos. Sólo en determinados casos (Manzanas 2, 3 y 4) y de manera puntual, se preverán medidas específicas de trasplante.

Ante este escenario general, caracterizado por una marcada componente antrópica y donde las principales representaciones vegetales verán asegurada su pervivencia a través de la adopción de las adecuadas medidas ambientales, se estima que no cabe otro modo que concluir en términos similares a los expresados en el aludido *apartado 6.1.6.1.1.a*).

Observación 5:

En cuanto a los valores patrimoniales, el documento caracteriza el impacto sobre el patrimonio arqueológico como "severo" (tanto en la fase de planificación como en la fase de obras). No obstante en la Memoria Ambiental del PGO en tramitación se caracteriza como compatible. Debe resolverse esta incoherencia.

Respuesta:

Contrastadas las valoraciones incluidas en los *apartados 6.1.6.1.1.a*) y *6.1.6.1.2.a*) del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* y aquellas otras comprendidas en la *Ficha SUSO-5 5.7 Parque Teconlógico de la Memoria Ambiental-Tomo 2.1.1.B* del *Documento para la Aprobación Definitiva del PGO de Santa Cruz de Tenerife*, se ha constatado la exitencia de la incoherencia señalada.

Ahora bien, ha de aclararse que la *Memoria Ambiental* constituye en sí el documento de síntesis e integrador de los aspectos ambientales resultantes de un proceso evaluador, que en el marco de la tramitación de la Revisión del PGO, ha sido afrontado y resuelto de manera detallada y precisa a través de las ***Evaluaciones Ambientales*** que han acompañado a las respectivas *Memorias de Ordenación-Tomo 2.3.1*.

Así pues, ha de señalarse que las valoraciones incluidas en los mencionados *apartados 6.1.6.1.1.a*) y *6.1.6.1.2.a*) del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* y las comprendidas en los *apartados 3.6.1.1* y *3.6.1.2* de la *Evaluación Ambiental* que acompañan a la *Memoria del Parque Tecnológico* (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1.* del *Documento para la Aprobación Definitiva del PGO de Santa Cruz de Tenerife*, son plenamente concordantes, no advirtiéndose incoherencia alguna entre contenidos evaluadores:

Fase de Planificación (**Patrimonio arqueológico**):

Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global	**SEVERO**			

Evaluación Ambiental de la Memoria del Parque Tecnológico (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1. del PGO.*

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
	SEVERO			

Fase de Obras (**Patrimonio arqueológico**):

Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**SEVERO**		

Evaluación Ambiental de la Memoria del Parque Tecnológico (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1. del PGO*.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo		Notable	√
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico		Irregular	√
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**SEVERO**		

Observación 6:

El impacto previsto sobre el paisaje se califica como "moderado", mientras que en la Memoria Ambiental del PGO en tramitación el efecto previsto para este parámetro se caracteriza como "compatible". Debe resolverse esta discrepancia.

Respuesta:

Contrastadas las valoraciones incluidas en los *apartados 6.1.6.1.1.a*) y *6.1.6.1.2.a*) del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* y aquellas otras comprendidas en la *Ficha SUSO-5 5.7 Parque Teconlógico de la Memoria Ambiental-Tomo 2.1.1.B* del *Documento para la Aprobación Definitiva del PGO de Santa Cruz de Tenerife*, se ha constatado la exitencia de la incoherencia señalada.

Ahora bien, ha de aclararse que la *Memoria Ambiental* constituye en sí el documento de síntesis e integrador de los aspectos ambientales resultantes de un proceso evaluador, que en el marco de la tramitación de la Revisión del PGO, ha sido afrontado y resuelto de manera detallada y precisa a través de las ***Evaluaciones Ambientales*** que han acompañado a las respectivas *Memorias de Ordenación-Tomo 2.3.1*.

A la vista de lo expuesto, ha de señalarse que las valoraciones incluidas en los mencionados *apartados 6.1.6.1.1.a*) y *6.1.6.1.2.a*) del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* y las comprendidas en los *apartados 3.6.1.1* y *3.6.1.2* de la *Evaluación Ambiental* que acompañan a la *Memoria del Parque Tecnológico* (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1.* del *Documento para la Aprobación Definitiva del PGO de Santa Cruz de Tenerife*, son plenamente concordantes, no advirtiéndose incoherencia alguna entre contenidos evaluadores:

Fase de Planificación (**Paisaje**):

Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Evaluación Ambiental de la Memoria del Parque Tecnológico (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1. del PGO*.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple		Acumulativo	√
Plazo	Corto		Medio-Largo	√
Duración	Permanente	√	Temporal	
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable		Irrecuperable	√
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión:

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Evaluación Ambiental de la Memoria del Parque Tecnológico (*SSU 5.7*) *Tomo 2.3.1. del PGO*.

Evaluación ambiental				
Signo	Negativo	√	Positivo	
Magnitud	Mínimo	√	Notable	
Causa efecto	Directo	√	Indirecto	
Complejidad	Simple	√	Acumulativo	
Plazo	Corto	√	Medio-Largo	
Duración	Permanente		Temporal	√
Reversibilidad	Reversible		Irreversible	√
Recuperabilidad	Recuperable	√	Irrecuperable	
Periodicidad	Periódico	√	Irregular	
Continuidad	Continuo	√	Discontinuo	
Valoración global		**MODERADO**		

Observación 7:

No se ha incluido la descripción de las alternativas previstas y sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente.

Respuesta:

Como parte del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* se ha incorporado un apartado (*6.1.6.3*) específico referido a la *Descripción y análisis de las alternativas contempladas y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos* y a través del cual, bajo los criterios orientados, tanto al adecuado aprovechamiento del suelo disponible, como a la obtención del necesario equilibrio paisajístico con su entorno, han sido desgranadas las diferentes Alternativas (incluida la Alternativa Cero), desde el punto de vista de la *Ordenación Estructura y Pormenorizada*.

Respecto a este último aspecto, las alternativas planteadas surgieron en relación con las posibles distribuciones de usos en el interior del ámbito, las cuales fueron sucesivamente descartadas en función de su mayor o menor adecuación a las condiciones ambientales y patrimoniales, tanto presentes en su interior, como circundantes. Así, fueron planteadas soluciones viarias de diferentes tipo, desde la original, que proponía un gran eje pasante prolongación del colindante sector El Chorrillo Industrial, a la finalmente adoptada, reconduciendo estos trazados hacia el sistema viario interior.

En cuanto a la distribución de los Espacios Libres, se desecharon aquellas alteretivas que proponían en su ordenación la superficie mínima asignada por el Texto Refundido de Canarias, descartándose igualmente aquellas alternativas que no proponían zonas colchón entre los terciarios/industriales tecnológicos y el sistema viario y usos circundantes. En cualquier caso, fueron barajadas sucesivas propuestas en cuanto a la distribución de las Manzanas al objeto de acomodar sus límites a los enclaves y áreas ambientales y patrimoniales diagnosticas.

Observación 8:

Las medidas correctoras y compensatorias no incluyen el trasplante de los ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), *en el caso de que se vean afectados por las actuaciones previstas*.

Respuesta:

Si bien originalmente se optó por no fijar medidas ambientales específicas centradas en los ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*) presentes en el interior del ámbito habida cuenta que mostraban un marcado carácter ornamental (posiblemente germinados a partir de los ejemplares plantados en los bordes próximos de la Autopista TF-1), finalmente se ha considerado asumir la observación formulada, procediendo al efecto a ampliar la redacción del *apartado 6.1.6.4.1.b* del *Contenido Ambiental* del siguiente modo:

> "(…) *Aquellos ejemplares de cardones, tabaibas y palmeras canarias situadas en el interior de Manzanas edificables serán sometidos a labores de trasplante al objeto de preservarlos mediante su integración en los diferentes Espacios Libres previstos por la ordenación. De este modo, el Proyecto de Urbanización deberá prever tales medidas al objeto de ordenar las diferentes fases, así como adecuar espacios para el acopio temporal de los ejemplares hasta su definitiva localización*".

Observación 9:

No se ha incluido la medida correctora incluida en la Memoria Ambiental del PGO en tramitación relacionada con la implantación de sistemas de energía solar fotovoltaica y energía solar térmica .

Respuesta:

Aunque en el *apartado d*) del *punto 6.2* del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión* fue incluido dentro de las *Medidas de ahorro y diversificación energética* "(…) *la necesidad de fomentar el uso de energías renovables en el alumbrado público, en los edificios destinados a dotaciones y la implantación de sistemas de urbanización y construcción bioclimática*", se ha valorado de manera positiva la ampliación de la relación de las medidas ambientales contenidas en el *apartado 6.1.6.4.2. Fase Operativa* del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión*:

> "*Los Proyectos de Urbanización preverán la dotación de sistemas eficientes de ahorro y diversificación energética*".

Observación 10:

En cuanto a los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria (*apartado 6.1.6.5.3. Recursos bióticos*) *no se han considerado los ejemplares de Phoenix canariensis existentes en el sector y que el propio documento menciona en el inventario territorial*.

Respuesta:

Se procede a incluir la siguiente referencia expresa en el *apartado 6.1.6.5.3. Recursos bióticos* del *Contenido Ambiental de la Propuesta de Suspensión*:

> "*Respecto a la vegetación natural, a excepción de las poblaciones de cardones* (*Euphorbia canariensis*) *y de tabaibas dulces* (*Euphorbia balsamífera*) *y de la ornamental, representada por ejemplares aislados de palmeras canarias* (*Phoenix canariensis*), *los restantes elementos existentes carecen de interés botánico, no estando sujetos a disposiciones normativas de conservación* (…)".

7. NORMAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION SOBRE LOS TERRENOS SUSPENDIDOS.

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1: Ámbito de suspensión

Con base en la Adaptación Básica del Plan General de Santa Cruz se propone suspender el ámbito reflejado en el plano "Ámbito de suspensión" (que se adjunta a estas Normas)

Artículo 2: Descripción de la ordenación pormenorizada

A continuación se detalla la propuesta de ordenación que esta institución propone para que tenga cabida dentro del PGOU de Santa Cruz de Tenerife como en el PIOT:

La Propuesta de ordenación pormenorizada del Sector del Suelo Urbanizable Ordenado "Parque Tecnológico", responderá al desarrollo del Modelo de Ordenación del Plan General para el ámbito del Suroeste, en aspectos como red viaria general, zona de edificación, trazado viario interior, espacios libres, equipamientos y dotaciones.

Esta zona se incorpora al suelo urbano de Santa Cruz, dando la continuidad necesaria en dirección paralela a la costa entre los sectores que se han delimitado a ambos lados del mismo, es decir, Los Pocitos y El Chorrillo Industrial, por encima de la TF-1. Así mismo, y en el otro sentido también se da continuidad a la trama urbana, mediante la implantación de una nueva vía, que desde el Eje Salud- El Chorrillo cruza el sector de Los Pocitos, este sector y la Autopista en túnel.

De acuerdo con lo establecido por el marco urbanístico, el objetivo principal del desarrollo de este suelo urbanizable sectorizado es absorber la demanda de instalaciones para empresas públicas y privadas, cuyo fin sea el desarrollo de actividades relacionadas con la tecnología avanzada, así como la obtención de los espacios libres públicos y dotaciones correspondientes. En cuanto a los criterios de ordenación, se ha tenido en cuenta el análisis realizado en el estudio ambiental para el desarrollo de este sector de suelo urbanizable, referido a los impactos tanto urbanísticos, paisajísticos y sobre recursos naturales, los vientos existentes, las mejores vistas y su conexión con el tejido urbano existente.

La ordenación del sector habrá de responder principalmente a las necesidades propias de las actividades tecnológicas, a base de parcelas de uso terciario industrial, aptas para la posibilidad que ofrece dichas actividades ofrecen para la ejecución de edificaciones de carácter singular. A su vez, en gran medida se tratará de buscar los mecanismos adecuados para que el arbolado juegue un papel importante a nivel de paisaje urbano, tanto en los espacios libres, como en el viario y, sobre todo en las parcelas privadas, de tal manera, que el sector pueda ser concebido como "Parque Tecnológico".

De otra parte, para regular las condiciones de parcelación y de edificación se ha establecido una técnica que combine la suficiente flexibilidad en la consolidación edificatoria, acorde con las eventualidades de la gestión del Parque, y a la vez garantice los objetivos de calidad arquitectónica e implantación de los usos adecuados. El criterio ha consistido en establecer los parámetros de ordenación para el conjunto de cada una de las manzanas resultantes del diseño de la trama viaria; a cada una de estas manzanas se le asignan dos zonas edificatorias alternativas, una de edificación cerrada y otra abierta.

Previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución es necesario aprobar un Estudio de Detalle que establecerá la línea frontera entre las distintas zonas (abierta/cerrada) y defina la ordenación volumétrica de cada uno de los futuros inmuebles.

La empresa pública Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. (PCTT), a la cual se le encomienda la gestión urbanística y empresarial del Parque Tecnológico, habrá de ser la que formule los Estudios de Detalle, obviamente en los momentos adecuados de acuerdo a las demandas de instalación de empresas vinculadas a los usos de I+D / Nuevas Tecnologías.

Como no puede ser de otra manera, el Estudio de Detalle no establece ninguna determinación fuera de sus competencias limitándose a ordenar los volúmenes a partir de los parámetros de una de las dos zonas edificatorias establecidas por el Plan. La elección de una u otra de estas zonas no supone ninguna diferencia en los aprovechamientos resultantes, ya que los regímenes de usos son independientes de la zona que se prefiera y la superficie edificable viene fijada, en valores absolutos, para cada manzana por la ordenación pormenorizada de las Normas. El Estudio de Detalle, además, debe justificar que los volúmenes ordenados no superan el valor máximo edificable asignado a la manzana en su totalidad.

De otra parte, dado el carácter innovador de los usos ID/NT, se ha entendido conveniente que la empresa gestora, previamente a la instalación de cualquier empresa en el Parque Tecnológico, requiera a una Comisión Técnica asesora un informe sobre la inclusión de las actividades de aquella en esta categoría de usos pormenorizados. Dicho informe será vinculante para la autorización de la implantación de cada, una de las futuras empresas.

Con lo expuesto, los criterios generales sobre calificación, condiciones de edificabilidad y reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos que se han seguido para la ordenación del sector son los siguientes:

Artículo 3: Parámetros

- Superficie suelo total del ámbito suspendido: 309.353 m2

PARQUE TECNOLÓGICO

- Superficie suelo total: 262.690 m^2
- El uso global característico es el de I+D / Nuevas Tecnologías.
- El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 0,57 m^2c/m^2s sobre la superficie total del sector (incluyendo sistemas generales)
- La superficie total edificable lucrativa es de 148.963 m^2c.
- El aprovechamiento medio resulta de 0,67 udas/m^2s.

Artículo 4: Usos

Salvo dos, todas las manzanas tienen asignado el uso principal de I+D / Nuevas Tecnologías. Las excepciones son la manzana 8 destinada al edificio que albergará los servicios centrales del Parque Tecnológico, con el uso pormenorizado de Oficinas y parte de la manzana 7 en la que se localizará la dotación docente. La otra parte de esa manzana se destina a albergar el aprovechamiento municipal, que también ha de dedicarse al uso de I+D / Nuevas Tecnologías.

Oficina:

a) Definición:

Oficina es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

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 en los locales de oficinas:

- Despachos profesionales: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y en el segundo el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la vivienda, y en el que nos se genera una afluencia continuada de público.

- Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

- Edificio de oficinas: Edificio destinado a las oficinas de una sola empresa, de mayor superficie que el local de oficinas.

I + D Nuevas Tecnologías

a) Definición:

Es el uso propio de aquellos espacios en los que se realizan principalmente actividades de investigación científica (I + D + i) y desarrollo e innovación tecnológica, entendidas estas como trabajos creativos llevados a cabo de forma sistemática con la finalidad de aumentar el conocimiento y propiciar la utilización del mismo en nuevas aplicaciones. También se adscriben a este uso las actividades vinculadas al sector de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

Las actividades de Investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) pueden (y deben) formar parte de las que realizan diversas empresas y, por tanto, estar vinculadas directamente al sistema productivo. Esta vinculación en la práctica hace que, en determinados sectores económicos, sea difícil e incluso inconveniente separar claramente las actividades de I+D+i de las otras que puede realizar la empresa, sean de carácter terciario o industrial. De otra parte, la precisión de las actividades que han de ser adscritas a este uso presenta especiales dificultades, dada la reciente aparición de la mayoría de ellas.

b) Categorización:

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación a las actividades que se desarrollan:

- Investigación y Desarrollo: son los usos de aquellos inmuebles en los que las actividades predominantes que se desarrollan (y las que justifican su existencia) son estrictamente de investigación y desarrollo. Formarán también parte de este uso, los espacios en los que se realicen actividades complementarias, vinculadas y/o dependientes de las principales de I+D; en caso de que tales actividades sean industriales, estarán limitadas a la producción de prototipos derivados de la investigación.

- Servicios tecnológicos de información y comunicación: son los usos de aquellos inmuebles en los que predominantemente se ejercen actividades relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), tales como desarrollo de sistemas y servicios avanzados de software, radiodifusión y telecomunicaciones, medios audiovisuales, servicios de Internet, procesamiento y gestión de datos, etc. Esta categoría se limita a actividades de servicio basadas en el tratamiento y transmisión de la información, no incluyendo la producción ni reparación de equipos informáticos.

- Producción tecnológica: a esta categoría se adscriben las actividades de producción de bienes en los sectores de más avanzado nivel tecnológico y científico dentro de la economía, tales como los de biotecnología, tecnologías agroalimentarias, medioambientales, energéticas, electrónicas y de telecomunicaciones, etc. Para ser calificados en esta categoría, los inmuebles habrán de corresponder a empresas con inversión significativa en I+D, de modo tal que las actividades productivas que en los mismos realicen estén vinculadas a aquélla; de no ser así, se considerarán usos de industria ligera.

c) Precisión de las actividades adscribibles al uso pormenorizado de I+D / Nuevas Tecnologías:

Debido al carácter innovador de este uso, es difícil relacionar con la suficiente precisión las actividades concretas que pueden adscribirse al mismo y es necesario, ante la solicitud de instalación de un proyecto determinado en una parcela con esta calificación, una valoración específica, más allá de las usuales comprobaciones urbanísticas. Dicha valoración habrá de ser realizada por una Comisión Técnica que se creará de acuerdo con la Ley de Base de Régimen Local.

La Comisión Técnica será designada mediante Decreto del Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, y estará integrada exclusivamente por profesionales de reconocida solvencia en el ámbito de la investigación y desarrollo y de las nuevas tecnologías. Entre sus funciones estarán al menos las siguientes:

- Informar respecto a cada proyecto concreto, si se considera o no adscrito a este uso pormenorizado y, en caso afirmativo, en cual de sus categorías.

- Elaborar y actualizar una relación de actividades que sean adscribibles a este uso pormenorizado, así como aquellas otras que, pudiendo parecerlo, no lo sean.

- Asesorar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y las empresas gestoras de los espacios de I+D en el municipio sobre aspectos técnicos en cuanto a las políticas de investigación, desarrollo y nuevas tecnologías.

Artículo 5: Zonas de edificación

Todas las manzanas edificables, incluso la dotacional docente, se adscriben alternativamente a las zonas de Edificación Abierta Parque Tecnológico (A-PT) y Edificación Cerrada Parque Tecnológico (C-PT).

La primera se ha concebido para dar cabida a edificios singulares de libre disposición y volumetría en el interior de cada parcela resultante. La segunda, en cambio, pretende regular la promoción de edificaciones rectangulares con fachadas alineadas al viario, limitadas en altura y con marcada homogeneidad compositiva. En principio, se prevé que las tipologías abiertas den solución a empresas que requieran la construcción de su propio edificio, mientras que las cerradas sirvan para la promoción unitaria de espacios uniformizados para el uso de empresas de menor entidad (por ejemplo nidos de empresas, etc.).

Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Parque Tecnológico

1. Esta zona (CPT), junto con la de Edificación Abierta Parque Tecnológico (APT), es asignada para todas las manzanas edificables del Parque Tecnológico de Santa Cruz.

2. En cada una de estas manzanas, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución, deberá aprobarse un Estudio de Detalle con el siguiente alcance y contenido:

    a) El ámbito territorial será la totalidad de la extensión de una manzana.

    b) El Estudio de Detalle desarrollará la ordenación de los volúmenes edificatorios completando, al menos, los parámetros ordenancísticos de la zona edificatoria correspondiente, según se define en este artículo para la zona de edificación CPT y en el artículo para la APT.

3. Esta zona se ha definido para la conformación de edificaciones de planta sensiblemente rectangular con fachadas alineadas hacia el viario principal de la parcela, susceptibles de ser divididas transversalmente en módulos, cada uno de ellos con acceso independiente directo desde el viario. La asignación de esta zona a una parcela exigirá que el Estudio de Detalle la asigne también a las restantes parcelas de la manzana con frente al mismo tramo de calle, definiendo una alineación continua de las fachadas de los futuros edificios.

4. La parcela urbanística no tendrá una superficie inferior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados y al menos un lindero frontal (coincidente con alguna de las alineaciones viarias definidas por el Plan General de longitud no inferior a sesenta (60) metros.

5. El Estudio de Detalle definirá gráficamente la línea de disposición obligatoria de la fachada de la edificación; dicha línea será paralela a la alineación viaria correspondiente y distará de esta un mínimo de cinco (5) metros. El Estudio de Detalle podrá definir otras condiciones de disposición de la edificación en la parcela; en todo caso ninguna de las edificaciones que resulten de la ordenación superará los siguientes límites dimensionales:

    a) 80 metros de longitud máxima.

    b) 50 metros de fondo máximo.

6. El Estudio de Detalle habrá de definir con precisión las alturas de las diversas partes constitutivas de las futuras edificaciones sin poder sobrepasar la altura reguladora máxima. En el caso de que en una parcela, por aplicación de los límites a la superficie edificable, no pueda alcanzarse la altura máxima en todo el edificio, se observarán las siguientes reglas:

    a) No habrá diferencias mayores de una planta entre dos partes adyacentes del edificio.

    b) Las fachadas de la planta superior se dispondrán preferentemente paralelas a las de las plantas inferiores y retranqueadas respecto a éstas, de forma que, desde el viario, el edificio se vea escalonado hacia atrás.

7. La altura reguladora máxima de la edificación será de seis (6) plantas para las actividades a desarrollar en cada planta de la misma.

8. El Estudio de Detalle justificará expresamente que la superficie edificable que aplicando sus condiciones podría construirse como máximo en la parcela, sumada a las máximas de las otras parcelas de la manzana (calculadas de la misma forma) no sea superior a la establecida normativamente por este documento.

Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta Parque Tecnológico.

1. Esta zona (CPA), junto con la de Edificación Cerrada Parque Tecnológico (CPT), es asignada para todas las manzanas edificables del Parque Tecnológico de Santa Cruz.

2. Las condiciones establecidas en los artículos anteriores de este capítulo sólo serán de aplicación sobre las parcelas que tengan asignada esta zona de edificación en aquellos aspectos que no estén regulados en el presente artículo.

3. En cada una de las manzanas en que se haya asignado el código zonal CPT / APT, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución, deberá aprobarse un Estudio de Detalle con el siguiente alcance y contenido:

    a) El ámbito territorial será la totalidad de la extensión de una manzana.

    b) El Estudio de Detalle desarrollará la ordenación de los volúmenes edificatorios completando, al menos, los parámetros ordenancísticos de la zona edificatoria correspondiente.

4. La parcela urbanística no tendrá una superficie inferior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados y en cada una de ellas podrá inscribirse un círculo de sesenta (60) metros de diámetro.

5. Las edificaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros de cada uno de los linderos de la parcela. La ocupación máxima en planta no superará el veinticinco (25) por ciento de la superficie de parcela. Si en el Estudio de Detalle se justificara, en atención al programa funcional de la edificación, una ordenación volumétrica limitada en el número de plantas, se podrá admitir alcanzar una ocupación máxima en planta del 40% de la superficie de la correspondiente parcela.

6. No se establecen condiciones de disposición obligatoria de la edificación. En todo caso, el Estudio de Detalle definirá los límites de los volúmenes edificables y su disposición específica en cada parcela.

7. El Estudio de Detalle habrá de definir con precisión las alturas de las diversas partes constitutivas de las futuras edificaciones, propiciando la adecuada armonía del volumen en su conjunto.

8. La altura reguladora máxima de la edificación será de seis (6) plantas para las actividades a desarrollar en cada planta de la misma.

9. El Estudio de Detalle justificará expresamente que la superficie edificable que aplicando sus condiciones podrá construirse como máximo en la parcela, sumada a las máximas de las otras parcelas de la manzana (calculadas de la misma forma) no sea superior a la establecida normativamente por el Plan General.

Artículo 6: Sistemas de espacios libres y dotaciones:

El sector destina a sistemas generales y locales de espacios libres 60.682 m2s, de parque urbano de interés ambiental, espacios libres de protección y áreas ajardinadas, que acompañan los barrancos que atraviesan el sector. La idea es preservar estos espacios libres en las mayores condiciones naturales posibles, integrándolos en el desarrollo de la urbanización. Las dotaciones se sitúan en la parte más próxima al sistema general viario, prolongación de la Rambla de Añaza, en continuidad en su localización con las del sector colindante.

Artículo 7: Sistema viario:

El sistema viario de este sector se basará en un eje de sistema general que sustituye, como viario principal de la zona, a la actual Carretera de Santa María del Mar, que contiene el sistema de movilidad tranviario y que discurre por este sector y por sus sectores colindante, Los Pocitos, permitiendo la conexión desde la rotonda del Eje Salud - El Chorrillo hasta las áreas situadas por debajo de la Autopista del Sur, TF-I, atravesando ésta mediante túnel. Este eje, a su vez, divide el Parque Tecnológico en dos áreas diferenciadas: al oeste las manzanas netamente lucrativas de ID/NT y al este la destinada a las dotaciones y el aprovechamiento municipal así como la que ocupará el edificio de los servicios centrales.

Un segundo eje de sistema general lo conforma la prolongación de la propia carretera de Santa María del Mar para hacerla confluir con la vía anteriormente definida y así poder también conectar con las áreas situadas por debajo de la Autopista del Sur.

Un tercer eje estructurante es el que, naciendo del primer sistema general descrito discurre hacia la autopista exterior e, introduciéndose en el sector El Chorrillo Industrial, llega hasta la prolongación superior del eje Salud – El Chorrillo. Este viario marca el límite del futuro Parque Tecnológico (integrando parte del sector del Chorrillo) con la autopista exterior.

A partir de estos ejes generales, la trama urbana del sector se completa con sólo dos viarios locales suficientemente ajustados a las condiciones orográficas que permiten la configuración de las manzanas lucrativas.

Artículo 8: Infraestructuras:

Tratándose de un sector cuya clasificación como urbanizable está prevista por el PGOU 92 y su adaptación básica, las empresas suministradoras han procedido durante este periodo a incluirlo en sus planes respectivos, por lo cual ya tiene garantizadas las conexiones de sus infraestructuras y demás servicios urbanos a las redes generales, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos. Será el proyecto de urbanización el que especifique las obras correspondientes a las conexiones.

Artículo 9: Medidas Ambientales:

Una correcta planificación, dirigida hacia una buena ejecución de las obras, y un óptimo mantenimiento de las instalaciones descritas y a conservar y potenciar en lo posible los valores naturales diagnosticados, contribuirá a asegurar la correcta adaptación ambiental de la actuación. Sin embargo, se plantea necesario el cumplimiento de una serie de medidas que favorezcan la disminución o corrección de las posibles alteraciones inducidas sobre el medio, especialmente las relacionadas con el desarrollo de las obras y la gestión posterior del Parque Tecnológico previsto. Con carácter genérico, las señaladas medidas pueden ser agrupadas en tres categorías en función del posible impacto:

- *Preventivas*: Se consideran como tales aquellas propuestas que cumplen la función de medidas correctoras, siendo las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de selección de alternativas, adelantándose a los posibles efectos que deriven de la propuesta. Estas medidas están referidas fundamentalmente a criterios de ubicación y superficie.

- *Compensatorias*: Medidas que tratan de compensar los posibles efectos negativos que tengan un carácter inevitable, y que deriven de algunas de las determinaciones previstas, con otros de signo positivo.

- *Correctoras*: Se entiende como tales a la introducción de nuevas acciones que paliarán o atenuarán los posibles efectos negativos de algunas determinaciones de ordenación, incluyéndose entre las mismas, medidas relativas a actuaciones edificatorias, estéticas, etc.

En cuanto al grado de detalle y diferenciación, son desarrolladas un conjunto de medidas genéricas cuyo alcance es extensivo a la totalidad del ámbito, siendo adoptadas en diferente grado según la actuación.

FASE CONSTRUCTIVA.

El potencial de transformación inherente a la actuación prevista es extensivo a la totalidad del ámbito de estudio, si bien con mayor significancia en el caso de los sectores colindantes con usos e infraestructuras (edificaciones residenciales, sistema viario, etc.), pues será en esta fase donde serán generadas mayores incidencias ambientales producto de movimientos de tierras, tránsito de vehículos pesados, etc. En todo caso, entre las medidas de carácter general destinadas a minorar los efectos ambientales de estas actuaciones han de destacarse las siguientes:

Bienestar y seguridad.

1) Con anterioridad al inicio de las operaciones propias de la Fase de Obras se procederá al señalamiento por la Dirección de Obra de las zonas previstas de entrada-salida de la maquinaria desde el ámbito hacia la carretera de Santa María del Mar. El trazado sinuoso de este tramo de viario, unido a un desnivel que limita la visión en sentido ascendente, aconseja la colocación de señalización viaria de advertencia a distancias prudenciales de los puntos de salida, y que en todo caso, deberá referirse a la posible incorporación de vehículos lentos (colocación de carteles indicativos en muros próximos).

Movimientos de tierras.

1) En el desarrollo de los movimientos de tierras (desbroces, explanaciones, acopios temporales, transportes, etc.) se evitará, en la medida de lo posible, el tránsito innecesario de maquinaria pesada por aquellos sectores de la parcela donde no se haya previsto obra alguna (Espacios Libres). El objeto de tal medida radica en evitar la sobrecompactación y desestructuración de los actuales suelos, pudiéndose establecer para ello zonas de tránsito preferente, así como recurrir al empleo de vehículos ligeros.

2) Con carácter previo a cualquier intervención relacionada con los movimientos de tierras, se procederá a la concentración del conjunto de materiales acopiados en el interior del ámbito (restos de obras, plásticos, rocas, etc.), diferenciado, por un lado, aquellos elementos susceptibles de reutilización en las intervenciones previstas, de aquellos otros que por su naturaleza no lo permita. En este último caso habrán de ser trasladados a vertedero autorizado.

Del mismo modo, y con el objetivo de proceder al aprovechamiento de los fragmentos de rocas que conforman los muros agrícolas interiores (roca basáltica), así como los englobados en los suelos presentes en el ámbito, se procederá a la criba de los mismos, seleccionando las fracciones más gruesas para su empleo posterior en labores de jardinería y enlucido de muros.

3) La siguiente actuación estará relacionada con el desbroce de la vegetación ruderal-nitrófila que tapiza los bancales. Los rastrojos leñosos, suculentos y herbáceos serán acopiados en superficies no inclinadas y protegidas de la acción del viento, quedando terminantemente prohibida su quema o vertido en márgenes del ámbito. Estos restos podrán ser trasladados a vertedero autorizado, o bien enterrados en zanjas coincidentes con las zonas objeto de ajardinamiento para su pudrición e integración en el suelo como abono, mejorando su textura y consistencia, una vez recubiertos con tierras sobrantes de los movimientos. En caso de optarse por su traslado a vertedero autorizado, y ante la posibilidad de llevar incorporada una importante carga de finos susceptibles de movilización, se procederá al cubrimiento de la caja del camión mediante toldo, e incluso, humectación de su superficie al objeto de evitar arrastres de material al circular los vehículos.

Previamente a los desbroces serán delimitados los cardonales y tabaibales dulces, ya que éstos serán preservados e integrados en los Espacios Libres del SSU 5.7. Para ello, y al objeto de evitar afecciones por la maquinaria pesada, se procederá a su delimitación perimetral mediante malla plástica que permita la identificación por los

operarios. Aquellos ejemplares situados en el interior de Manzanas edificables serán sometidos a labores de trasplante al objeto de preservarlos mediante su integración en los diferentes Espacios Libres previstos por la ordenación. De este modo, el Proyecto de Urbanización deberá prever tales medidas al objeto de ordenar las diferentes fases, así como adecuar espacios para el acopio temporal de los ejemplares hasta su definitiva localización.

4) Durante las labores de explanación, deberá ser corregida de manera eficaz la posible emisión de polvo a la atmósfera ante potenciales afecciones, tanto sobre las edificaciones residenciales de Santa María del Mar, como de las vías de circulación (carretera de Santa María del Mar y Autopista TF-1).

Para ello, con anterioridad a la operación de la maquinaria, serán aplicados riegos controlados tanto sobre la zona de actuación, como sobre la superficie de rodadura de los camiones (acceso a la carretera de Santa María del Mar), de tal modo que se evite el levantamiento de polvo en suspensión, y con ello, la afección directa sobre los sectores mencionados, vigilando en todo momento la adecuada dosificación de dichos riegos al objeto de evitar posibles encharcamientos. La aplicación de los mismos se limitará, en su inicio, a tres veces al día, si bien, dependiendo de las condiciones climatológicas, éstos podrán ser ampliados.

5) Aquellos ejemplares de cardones, tabaibas y palmeras canarias situadas en el interior de Manzanas edificables serán sometidos a labores de trasplante al objeto de preservarlos mediante su integración en los diferentes Espacios Libres previstos por la ordenación. De este modo, el Proyecto de Urbanización deberá prever tales medidas al objeto de ordenar las diferentes fases, así como adecuar espacios para el acopio temporal de los ejemplares hasta su definitiva localización".

Valores patrimoniales.

1) En aquellos yacimientos identificados que pudieran verse afectados por las obras, únicamente se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, investigación y puesta en valor, en los términos que estable la vigente *Ley 4/1999*, *de Patrimonio Histórico de Canarias*.

2) Se dispondrá de un arqueólogo a pie de obra para detectar los posibles restos que puedan aparecer durante la ejecución de las obras. A tal fin, se procederá a delimitar aquellas áreas o enclaves que contengan algún tipo de bien patrimonial, así como de su entorno inmediato (entorno de seguridad), de tal manera que permita asegurar la conservación de todos los elementos visibles e invisibles, dada la naturaleza oculta de buena parte de los yacimientos arqueológicos.

Generación de residuos.

1) La totalidad de los residuos generados durante la Fase de Instalación (restos de bloques, hormigones, mallas, plásticos, etc.) deberán ser acumulados y trasladados hasta vertedero autorizado, diferenciando, en su caso, los restos vegetales del conjunto al objeto de proceder a su correcta valorización.

2) Deberá evitarse la permanencia de residuos de obra por largos períodos, principalmente en proximidades, tanto a las dos vías principales, como a las edificaciones perimetrales.

3) En ningún caso serán realizados cambios de aceites o lubricantes en el interior del ámbito, procediéndose, en caso de pérdida accidental, a su retirada inmediata y posterior entrega a gestor autorizado. En todo caso, de ser necesario el acopio temporal de depósitos de combustibles y lubricantes, éste se realizará sobre una superficie hormigonada. Tras la finalización de la Fase de Obras, dicha plataforma habrá de ser desmantelada.

4) Los residuos generados por el personal empleado en las instalaciones ($\approx$1 kg/operario/día) serán debidamente recogidos en recientes comunes estancos, trasladándose hasta los contenedores de propiedad municipal más cercanos a fin de que entren a formar parte de la dinámica del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.

5) Se deberá garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato a la finalización de la obra, evitando la permanencia de sectores degradados en colindancia con los usos circundantes.

Afecciones sobre infraestructuras preexistentes.

1) Serán extremadas durante la Fase de Instalación las medidas orientadas a evitar afecciones sobre los tendidos telefónicos y conducciones de agua que discurren, tanto interior, como paralelamente a los límites del ámbito. En caso de necesidad de actuar en sus dominios, deberá preverse las adecuadas soluciones técnicas (desvío, soterrado, etc.) que aseguren la inexistencia de afecciones sobre los servicios locales.

Integración paisajística de edificaciones e infraestructuras.

El objetivo de estas medidas no es otro que el de conseguir el equilibrio entre los nuevos usos terciarios/industriales tecnológicos previstos y el entorno del que formarán parte, minimizando al máximo la incidencia ambiental, de forma que la fisonomía actual no se modifique sustancialmente. Así, los nuevos usos deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno, sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares, debiéndose poner especial cuidado en armonizar cubiertas, materiales y tonalidades.

Para ello, las soluciones constructivas deberán ir precedidas de un análisis del emplazamiento en el que se identifiquen parámetros tales como sus límites visuales, desde o hacia la localización de la actuación, siluetas características o elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, masas vegetales y edificaciones existentes. A modo indicativo, y sin obviar el carácter genérico de este apartado, son señaladas una serie de medidas con aplicación según el tipo de actuación, éstas son:

1) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato, debiendo considerar incluso la influencia cromática de la propia vertiente.

2) En el exterior de las fachadas y cubiertas se emplearán materiales de buena calidad, quedando limitados aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro del conjunto. Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de las fachadas y cubiertas deberán comprender a su totalidad con el fin de preservar su aspecto unitario.

3) Cuando la solución constructiva inevitablemente genere importantes contrastes con el entorno, se tenderá a mitigarlos mediante el empleo de pantallas o camuflajes

vegetales, de manera que queden integradas las formas duras y rectas de las construcciones. Al igual que lo señalado en el punto anterior, tales soluciones integradoras deberán corresponder a la dominancia paisajística del entorno, evitando soluciones que puedan generar efectos contradictorios.

4) Respecto a zonas ajardinadas en los frentes de edificaciones, éstas se ejecutarán con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo recurrirse, preferiblemente, a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En caso de empleo de especies ornamentales, bajo ninguna circunstancia mostrarán capacidad de dispersión, asegurando la inexistencia de peligro alguno por asilvestramiento.

Integración paisajística de Espacios Libres y sistema viario.

1) Si bien corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición y presupuesto de las especies vegetales que integrarán las operaciones de ajardinado, tanto de los Espacios Libres, como del sistema viario, son relacionadas a continuación una serie de especies orientadoras:

Palmera canaria (*Phoenix canariensis*).
Cardón (*Euphorbia canariensis)*
Palmera americana (*Washingtonia robusta*)
Adelfa (*Nerum oleander*)
Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*)
Hibiscos (*Hibiscus rosa-sinensis*)
Bigonia (*Pyrostegia ignea*)
Drago (*Dracaena draco*).
Verode (*Kleinia neriifolia*).
Tabaiba amarga (*Euphorbia balsamifera*).
Siempreviva (*Limonium sp*).
Magarzas (*Argyranthemum frutescens*).

2) Al igual que lo señalado anteriormente para las zonas ajardinadas vinculadas a las edificaciones, las especies a emplear en los Espacios Libres y sistema viario estarán adaptadas a las condiciones ambientales, recurriéndose a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En caso de empleo de especies ornamentales, bajo ninguna circunstancia mostrarán capacidad de dispersión, asegurando la inexistencia de peligro alguno por asilvestramiento.

FASE OPERATIVA.

Las siguientes medidas estarán orientadas al correcto mantenimiento de los usos previstos por la ordenación del SSU 5.7 (terciarios/industriales tecnológicos, dotacionales y viarios), con especial hincapié en los sectores destinados a Espacios Libres, así como actividades con mayor repercusión en el entorno.

Producción, **recogida y almacenamiento de residuos orgánicos**.

1) El ámbito deberá contar con recipientes adecuados que permitan la acumulación temporal de residuos sólidos asimilables a urbanos (plásticos, papeles, vidrios, etc.).

Los puntos de acumulación de los RSU quedarán aislados del alcance de animales, debiendo presentar al tiempo cierre hermético al objeto de evitar la presencia y proliferación de roedores en la zona.

Mantenimiento de los Espacios Libres y plantaciones en viarios.

1) Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes vinculadas a los Espacios Libres y sistema viario, efectuando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y cualquier residuo que pueda ser depositado por el viento (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, etc. Asimismo, se evitará la introducción de especies vegetales exóticas que puedan superar los límites de esta zona. Cualquier ajardinamiento preverá los riegos de ayuda iniciales, así como el mantenimiento en buen estado de riego y jardines en general.

2) La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) se hará de acuerdo con las características edificatorias previstas, así como con el propio entorno.

Red de saneamiento.

1) Será controlado el correcto funcionamiento de la E.D.A.R. a instalar en el SSU 5.7, verificando el cumplimiento de los valores límites señalados en el Anexo III del *Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico*, o en su caso, los parámetros que disponga la correspondiente autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Iluminación externa.

El sistema de alumbrado exterior se ajustará en sus características y especificaciones a lo establecido en el *Real Decreto 234/1992*, que reglamenta la *Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias*.

Los Proyectos de Urbanización preverán la dotación de sistemas eficientes de ahorro y diversificación energética.

Medidas de protección contra el ruido.

Con el fin de cumplir el art 47.2 de la ley de carreteras, será de obligado cumplimiento dentro del proyecto de urbanización que desarrolle el sector, introducir como un coste propio de la misma la ejecución de un camellón que sirva de barrera natural entre la autopista TF1 y el futuro Parque Tecnológico.

Este camellón deberá tener como mínimo 4 m de altura y forma piramidal teniendo que estar densamente plantado con arbustos de porte de 2/3 m que ayuden a formar la barrera natural que proteja la futura urbanización de los ruidos y contaminación producidos por la autopista.

Este camellón deberá implantarse en las parcelas de uso Deportivo, Zona Libre ajardinada y Sistema General de Protección Viaria con un diseño en planta junto al limite del sector paralelo a la autopista en una franja con un mínimo de 8 m de ancho.

Sistema de Gestión Ambiental.

Debiera adoptarse un Sistema de Gestión Ambiental basado en la protección y promoción del medio ambiente en la gestión cotidiana de la empresa (calidad medioambiental), siendo su objetivo el de mitigar (o eliminar si cabe) la contaminación atmosférica, paisajística y acústica. De ser así, la adopción debiera hacerse en una doble dimensión, individual (empresa), y colectiva (Parque Tecnológico), actuaciones en cadena, puesto que se involucran todas las esferas en la dinámica empresarial y de las entidades asociadas (proveedores).

Artículo 10: Otras consideraciones:

Se pueden establecer los servicios básicos que debe llevar aparejado una instalación de este tipo, pero es importante señalar que la propia dinámica del Parque irá dictando las necesidades pertinentes. Así una respuesta rápida y flexible por parte de la entidad gestora del Parque Científico Tecnológico de Tenerife, para atender las peticiones será vital para asegurar su viabilidad.

Entre los servicios comunes de carácter básicos y de baja complejidad en su prestación, podrían organizarse los siguientes:

- Vigilancia y Seguridad, tanto en lo referente a la delincuencia como servicio contra incendios y prevención de riesgos laborales.

- Recogida de basuras y servicios de limpieza.

- Aparcamiento amplio, con una zona exclusivamente reservada para los trabajadores de las empresas del parque.

- Acceso a transporte público (parada de guaguas, taxi o tren ligero). En su caso, servicio de transferencia hasta el intercambiador.

- Amplias zonas verdes y ajardinadas con posibilidad de esparcimiento incluyendo pista e instalaciones polideportivas.

Artículo 11: Determinaciones generales para el proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización estará regulado por las Ordenanzas Municipales de Urbanización y cumplirá complementariamente con las normas, pliegos de prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones vigentes de carácter estatal y autonómico que le afecten, en función del tipo de obra a realizar.
El Proyecto de Urbanización ha de incluir los capítulos de redes viarias, espacios libres públicos, vegetación, red de abastecimiento de agua potable y de riego, red de pluviales, red de saneamiento, red de media tensión, baja tensión y alumbrado público, red de telecomunicaciones. De cada uno de ellos se realiza a continuación una memoria cuyo contenido incide en descripción de las obras a ejecutar, sus aspectos más relevantes, los materiales a emplear y la calidad de los mismos, así como las etapas previstas.

Red Viaria

De la posición del ámbito ordenado como parque tecnológico dentro de la estructura viaria general del planeamiento municipal de Santa Cruz se derivan numerosas restricciones al diseño de la trama interna de este sector.

Entre los criterios básicos de diseño de este tipo de uso urbano desde el objetivo de su funcionalidad debe resaltarse el de conformar un espacio altamente cualificado, relativamente aislado en cuanto a su transitabilidad y en cuanto a su relación visual con entornos de menos calidad paisajística. Así mismo, sus estándares de urbanización deben superar notoriamente a los mínimos exigibles para otros sectores urbanizables no residenciales. Entre aquéllos destaca la dotación de aparcamientos respecto a la proporción que normativamente debe cubrirse sobre la red viaria pública.

Estas condiciones de diseño son de difícil cumplimiento en este caso, al tener que absorber en la trama interior del polígono varios elementos del viario calificados como sistemas generales en la estructura general municipal. Uno de ellos, el de mayor entidad servirá además de apoyo a una línea de la red metropolitana de transporte privado, por lo que se aporta otro factor limitativo al diseño final de la urbanización, como es el valor máximo admisible en la rasante del transporte ferroviario.

La trama viaria tiene finalmente cuatro puntos de conexión con el exterior del ámbito, a saber:

- Con el eje estructurante de Santa María del Mar
- Con el sistema general Salud – El Chorrillo
- Con el sector El Chorrillo industrial (paso superior sobre Autopista Exterior)
- Con el sector Acorán (paso inferior bajo Autopista TF-1)

Los sistemas generales que atraviesan el Sector discurren en dirección orientado sensiblemente de Norte a Sur, desde la banda más próxima a la Autopista TF-1 hasta el eje Salud – El Chorrillo y tienen su origen en las áreas urbanas de Acorán y Santa María del Mar.

El viario local lo complementan dos calles interiores que conectan mediante glorietas con los sistemas generales descritos. Uno de estos dos viales se resuelve en "fondo de saco" por exigirlo así el objetivo de formalizar una adecuada estructura parcelaria.
Se definen cuatro secciones tipo con anchos de plataforma de 35, 25, 20 y 13 metros en las que sólo los sistemas generales disponen de mediana central. Sobre estas secciones viarias se disponen en todos los casos aceras simétricas con ancho comprendido entre 3,00 y 5,00 metros y aparcamientos en línea en ambas márgenes, de modo que se obtiene un total de 500 plazas en esta disposición.

El sistema de rasantes deriva de la desfavorable altimetría del terreno de emplazamiento del Sector. Se ha establecido un máximo de la inclinación de la rasante del 12% en el viario general.

Espacios Libres Públicos

La superficie destinada a espacios libres en el sector alcanza las 5,3 hectáreas, que representa el 20% de la total del ámbito. Esta superficie se estructura en tres grandes bandas coincidentes con el cauce del Barranco de El Chorrillo, la margen de la Autopista TF-1 y el límite con los sectores colindantes de Los Pocitos y Santa María del Mar, a éstos se suma la franja con ancho uniforme de 12,00 metros que marca el límite con el sector de suelo urbanizable El Chorrillo Industrial.

Este sistema de "corredores verdes" divide el ámbito total en dos subsectores de modo que aportan a la imagen final del parque la imagen de amplitud y aislamiento que se persigue en el diseño de esta tipología de estructura urbana con carácter tecnológico.

El tratamiento de estos espacios se corresponde con el de áreas ajardinadas generales, de modo que en ellos se conserva su morfología original sin introducir más alteraciones que las que se derivan de la incorporación de algunos senderos peatonales y de las operaciones del ajardinamiento propio de esta tipología de espacios públicos. En este sentido, se dispondrán alineaciones densas de especies de gran porte que configuren barreras vegetales en altura con

la doble función de colaborar a una imagen paisajística concordante con el uso principal del ámbito y de actuar como barrera acústica frente al impacto sonoro generado por la proximidad de la Autopista TF-1, con la que limita el sector.

Supresión de Barreras Arquitectónicas

El Sector se adapta a las determinaciones del Decreto 227/1997 de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cuanto a condiciones que debe cumplir el nuevo planeamiento. En concreto, lo relativo a disposiciones sobre barreras urbanísticas, artículos 3 y S.S. desarrollados según el Anexo U.1.1.1. con itinerarios adaptados, en cuanto a la banda peatonal general del conjunto del sector, se ha previsto superior a 1,80 metros de ancho. Al ser la pendiente media de las vías de la urbanización mayor que el 6%, se ha previsto unos itinerarios en los espacios libres de zonas ajardinadas con una pendiente de aproximadamente 6%, lo que permite el acceso al itinerario de uso público. Se ha previsto una calzada y recorridos peatonales sin interrupciones bruscas y con pavimentos duros y no deslizantes.

Vegetación

El Proyecto de Jardinería tendrá por objeto definir las unidades de obra necesarias para llevar a cabo las mejoras de suelos, plantaciones e instalaciones de riego, de los viarios y de los distintos espacios libres públicos ajardinados, situados en el ámbito de la urbanización, así como incluir las recomendaciones necesarias para su correcto mantenimiento.

En el plan de mejora, que se proponga, se considerará el aprovechamiento de parte de los suelos existentes, y se tendrá especial cuidado en que tras la excavación el suelo quede con capacidad de drenaje suficiente, evitando la posibilidad de encharcamiento.

La vegetación existente en el sector con mayor representación paisajística, principalmente en zonas del barranquillo son las siguientes:

- Euphorbia canariensis (Cardón)
- Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)
- Euphorbia regis-jubae (Tabaiba amarga)
- Euphorbia atroporpurea (Tabaiba)
- Senecio kleinia (Verode alto)
- Ceropegia fusca (Cardoncillo)
- Plocama pendula (Balo)
- Argyganthemum frutescens (Magarza)

Las zonas a conservar serán las correspondientes a las zonas destinadas a parque urbano, que se complementará la vegetación atendiendo a las particularidades del lugar Al inicio de las obras, se deberá indicar y marcar las zonas y ejemplares a recuperar, trasladándose a un vivero provisional a crear en el mismo ámbito hasta el momento de su transplante definitivo en las zonas que se determinen.

Respecto de la vegetación a sembrar en los viarios interiores del Plan Parcial, los criterios que han de tenerse en cuenta para la elección de las nuevas plantaciones serán los siguientes:

- Resistencia al viento.
- Bajo requerimiento hídrico.
- Nulo riesgo de contaminación genética con las especies endémicas.
- Combinación de color y épocas de floración.
- Preferencia por plantas autóctonas
- Procedencia de vivero, con al menos dos savias.

Las especies seleccionadas para su plantación serán las siguientes:

- Ficus Microcarpa
- Phoenix Canariensis
- Drago
- Acacia majorera
- Araucaria heterophylla
- Lantana
- Agave
- Casuarina
- Plantas endémicas:
- Euphorbia canariensis
- Euphorbia balsamifera
- Senecio kleinia
- Cardoncillo
- Plocama pendula

La distribución de las especies se desarrollará según los siguientes criterios agronómicos y paisajísticos:

- Mantener y mejorar la vegetación existente, delimitando desde el inicio de las obras, las zonas a conservar y las especies a recuperar mediante trasplantes. Siempre que sea posible y si las condiciones fitosanitarias lo permiten no se eliminarán o trasplantarán especies.
- Espacio disponible por la planta y distancia a las vías. Árbol de copa globosa: más de cuatro metros a fachada o inicio de arcén. Árbol columnar: a tres metros. Arbusto: a metro y medio del arcén. Además se respetarán los marcos idóneos entre árboles.

Red de Abastecimiento de Agua

Cálculo del consumo de agua potable

La experiencia acumulada en las últimas décadas sobre dotaciones de agua potable en suelos no residenciales permite evaluar con razonable margen de error los consumos medios en términos de superficie correspondientes a los usos industriales o similares, como sería el de este sector.

Valores próximos a 0,8 l/s/ha durante 10 horas al día pueden considerarse suficientemente aproximados para la estimación de las necesidades de suministro de agua potable.

El volumen diario demandado resultaría así:

$$Vd = 26{,}3 \text{ has} \times 0{,}8 \text{ l/s/ha} \times 36.000 \text{ s} = 757 \text{ m}^3\text{/día}$$

En la consideración de disponer un volumen de reserva para 48 horas en almacenamiento, resultaría necesario un depósito regulador propio de 1.500 metros cúbicos o una capacidad disponible en depósito compartido equivalente.

Por aplicación de una dotación para el uso residencial de 250 l/hab/día los habitantes equivalentes en términos de consumo por el sector serían:

$$Hab.e = (757 \times 1.000)/250 \text{ hab.} = 3.000 \text{ hab.}$$

Cálculo del consumo de agua de riego

Para las distintas categorías de áreas ajardinadas se adopta una dotación de riego de 7 l/m²/día que resulta aceptable en zonas climáticas como lo que aquí se trata.

El coeficiente reductor aplicable a la superficie de espacios libres de la tipología antes descrita para este sector se estima en 0,65 con lo que el volumen diario demandado de agua de riego en el sector Parque Tecnológico vendría dado por:

$$Vr = 53.000 \text{ m}^2 \times 7 \text{ l/m}^2\text{/día} \times 0{,}65 = 370 \text{ m}^3\text{/día}$$

Descripción de las redes

La red de distribución de agua potable de este sector puede considerarse como una extensión de la red general municipal prevista para el crecimiento del suelo urbano en el área Suroeste de la capital. La alimentación de ese abastecimiento correspondería al ámbito regulado desde el depósito regulador del sistema general de abastecimiento de la empresa EMMASA, situado a la cota aproximada de 320 metros en las proximidades del Sector.

El esquema interno de la red de distribución se configura como un gran anillo de tubería de fundición dúctil centrifugada de 150 mm de diámetro, coincidente con las dos vías de sistema general antes descrita. En los dos viales locales que completan la estructura básica de la ordenación se disponen sendos ramales de 100 mm de diámetro del mismo material.

La red se complementa con los ramales de acometidas, dispuestos bajo aceras, para los que se utilizará tubería de polietileno de alta densidad de 63 milímetros de diámetro.

La red de riego se independizará de la anterior, de manera que pueda ser alimentada, en su caso, con aguas residuales tratadas para su reutilización.

Dado que todos los viales previstos en la ordenación dispondrán de alineaciones de arbolado, bien en las aceras, o bien, en la mediana central, la disposición en planta de la red se corresponde geométricamente con la trama viaria y se complementa con dos grandes anillos coincidentes con los “pasillos” de espacios libres ajardinados que estructuran el sector.

El material utilizado en las conducciones de riego será la tubería de fundición dúctil centrifugada para los diámetros de 80 y 100 milímetros y el polietileno de alta densidad para las de diámetro inferior. Hasta tanto no se disponga en la zona de red general de agua depurada, la red de riego se alimentará desde la distribución de agua potable antes descrita, a través de los correspondientes cabezales de riego que habrán de disponerse.

Red de Saneamiento y Pluviales

Red de pluviales

La presencia de un cauce público que atraviesa el sector en dirección NO-SE permite diseñar una red de drenaje de las aguas superficiales de carácter discontinuo, con base en dos cuencas independientes de similar superficie que vierten en él sus escorrentías.

El sistema de evacuación así diseñado dispondrá de acometidas singularizadas en cada una de las parcelas, además de recoger y evacuar las aguas pluviales captadas a lo largo de la red viaria y en cada uno de los espacios libres de uso público.

El material a utilizar en las conducciones será el mismo adoptado para la red de saneamiento (PVC), en tubería de 315 milímetros de diámetro único.

Red de saneamiento

La situación relativa del sector en el sistema general municipal de evacuación y tratamiento de aguas residuales no permite el vertido directo o "por gravedad" a ninguna instalación de depuración, siendo por tanto, obligado impulsar el efluente hasta una estación de bombeo localizada a cota inferior a la mínima dentro del ámbito del sector.

Ninguna de las estaciones de bombeo de la red municipal actualmente en servicio cumple las condiciones mínimas para recibir las aguas residuales generadas, por lo que será preciso incluir en el sistema de saneamiento una estación de bombeo propia, con las siguientes características básicas:

Caudal punta 25 l/s
Cota de posición + 200 m

El diseño en planta de la red se habrá de corresponder con la simplicidad formal de la estructura viaria. Resulta así un colector principal en el que confluyen dos alcantarillas con sendos ramales que cubren todo el área de parcelas edificables.

El material a emplear será la tubería de PVC de saneamiento, con diámetros comprendidos entre 315 y 500 milímetros.

Red de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público

El Proyecto de Urbanización ha de incluir las Instalaciones de Distribución de Energía Eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de dominio y uso público.

Cálculo de la potencia requerida

Para el cálculo de la previsión de potencias asociadas a cada parcela se ha tenido en cuenta lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente. En este sentido, en la tabla siguiente se determina que parcelas son acometidas en media tensión y cuales otras u otros suministros en baja tensión.

Parcela	Uso Pormenorizado	Tipología	Sup. Suelo (m²s)	Sup. Edific. Máx. (m²c)	Potencia unitaria a instalar	Potencia unitaria garajes a instalar (*)	Potencia total a instalar (kW)	Acometida en M.T.	Acometida en B.T.
	Investigación y Desarrollo/Nuevas Tecnologías	CePT/AePT	20.725	24.870	100 w/m²	20 w/m²	2.735,70	2.735,70	--
	Investigación y Desarrollo/Nuevas Tecnologías	CePT/AePT	15.866	19.039	100 w/m²	20 w/m²	2.094,31	2.094,31	--
	Investigación y Desarrollo/Nuevas Tecnologías	CePT/AePT	16.940	20.328	100 w/m²	20 w/m²	2.236,08	2.236,08	--
	Investigación y Desarrollo/Nuevas Tecnologías	CePT/AePT	33.480	40.176	100 w/m²	20 w/m²	4.419,36	4.419,36	--
	Investigación y Desarrollo/Nuevas Tecnologías	CePT/AePT	20.347	24.416	100 w/m²	20 w/m²	2.685,80	2.685,80	--
Subtotal Terciario Investigación y Desarrollo / Nuevas Tecnologías			107.358	128.830					
	Oficinas (Edificio central Parque Tecnológico)	AePT	3.700	5.550	100 w/m²	20 w/m²	599,40	599,40	--
-1	Oficinas (Nido de empresas municipal)	CePT/AePT	12.600	13.860	100 w/m²	20 w/m²	1.537,20	1.537,20	--
	Subtotal Terciario Oficinas		16.300	19.410					
-2	Docente (Centro de formación tecnológico)	CePT/AePT	11.860	11.860	100 w/m²	20 w/m²	1.328,32	1.328,32	-
J	Espacios Libres Áreas Ajardinadas		47.955	0	--	--	1.500,00	--	1.500,00
	Viario Local		36.300	0	--	--	20,00	--	20,00
Subtotal Dotaciones, Espacios Libres y Viarios Locales			96.115	11.860					
G-PU	Sistema General Parque Urbano		19.303		--	--	15,00	--	15,00
G-IE	Sistema General Infraestructuras de electricidad		3.255	1500	--	--	--	--	--
GV	Sistema General Viario		20.600		--	--	--	--	--
Subtotal Sistemas Generales			43.158						
TOTAL SECTOR			262.931	160.100			19.171,18	17.636,18	1.535,00

Centro de transformación

Previsión centros de transformación a ceder a Compañía:

1.535 x 0,60 / 0,90 = 1.023,33 kVA

Se dispondrán dos centros de transformación de 630 kVA

Previsión centros de transformación para parcelas con acometidas en media tensión:

17.636,18 x 0,60 / 0,90 = 11.757,45 kVA

Se dispondrán 19 centros de transformación de 630 kVA

Para hacer frente a la demanda de potencia calculada en el apartado anterior se prevé la instalación de cuatro Estaciones Transformadoras con una potencia de 2x630 KVA, que se ubicarán en espacios acondicionados anexos a las áreas ajardinadas a las cotas +166 y +135 aproximadamente.

Descripción de la red de media tensión

De acuerdo con la normativa de la Compañía Suministradora Unelco-Endesa, estas redes se ejecutarán con canalizaciones de dos conductos de PVC φ 200mm y arquetas de paso, conexión y distribución.

Al tratarse de una instalación que será cedida a la compañía suministradora UNELCO-ENDESA, se adoptan las secciones de zanjas homologadas por dicha compañía suministradora, cuyas dimensiones serán las siguientes:

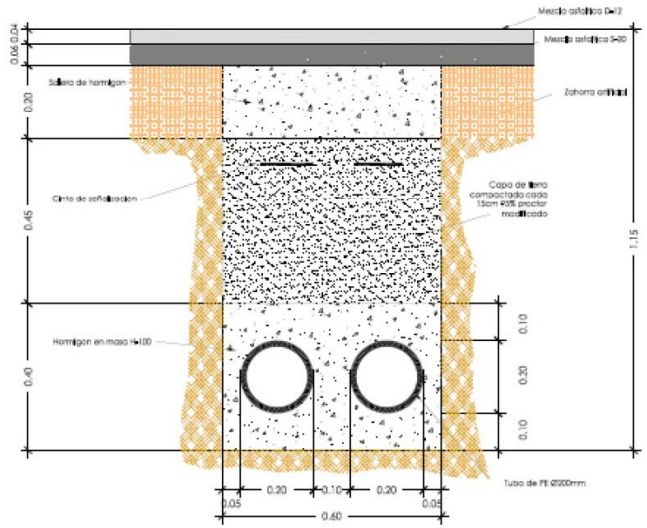
Tipo de zanja	Profundidad	Ancho
Zanja BT acera 2 tubos	1,30	0,80
Zanja BT calzada 2 tubos	1,30	0,80

Las arquetas a instalar serán de tipo A-3, cuando las canalizaciones discurran por aceras o zonas peatonales. Las arquetas se instalarán, cuando la canalización sea de paso, a una distancia media de 30 metros y en los cambios de dirección. De igual forma se ejecután arquetas tipo sótano S-1 en los cambios de dirección superiores a 60º y en las salidas de las Estaciones Transformadoras. En caso de necesidad de ejecución de empalmes se ejecutarán arquetas tipo sótano S-2.

Cuando la canalización tenga que registrarse en asfalto o en acceso a garajes, se dispondrá una tapa tipo B-2.

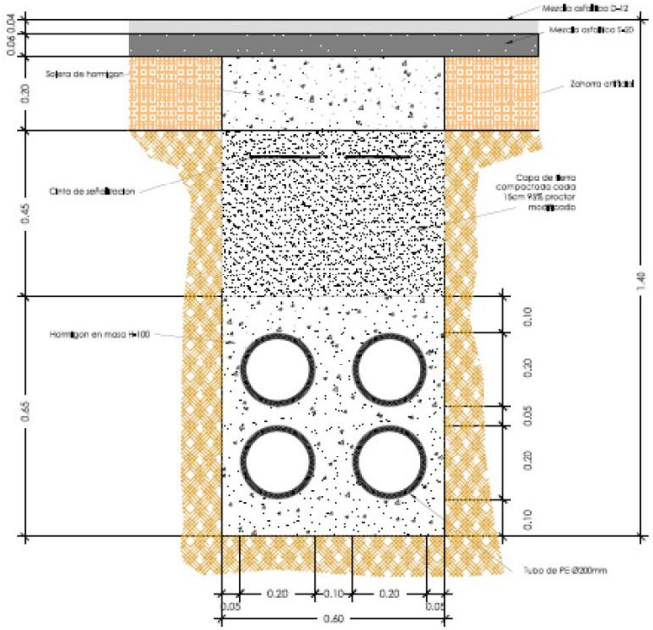
CANALIZACIÓN MT 2 TUBOS EN CALLE Y CARRETERA

ESCALA 1:10



CANALIZACIÓN MT 4 TUBOS EN CALLE Y CARRETERA

ESCALA 1:10



Asimismo, la obra eléctrica se diseña partiendo de un punto de conexión aportado por la Compañía Unelco-Endesa, que permita establecer un anillo eléctrico interior en media tensión mediante cables unipolares de aluminio de 1x240 mm², aislamiento en polietileno reticulado XLPE tensión de aislamiento 12/20 kV, según UNE 21123. Según la superficie total de parcelas y el consumo eléctrico previsible, se han considerado la ubicación estaciones transformadoras para trafos de 630 kVA cada una, de tal forma que se pueda permitir en un momento determinado una posibilidad de suministro por parte de la Compañía Suministradora en Baja Tensión de los suministros gestionados directamente por la citada Compañía.

Las estaciones transformadoras se ubicarán en zonas verdes, y su diseño será del tipo edificio prefabricado de hormigón modular. La aparamenta a emplear será del tipo mediante aislamiento en hexafluoruro de azufre SF6.

Descripción de las redes de baja tensión

Las redes de distribución de baja tensión asociadas a cada parcela permitirán el tendido de redes de suministro de baja tensión gestionadas por la Compañía, y que dan servicios a contratos de suministro en baja tensión a partir de centros de transformación gestionados por citada Compañía.

De igual forma servirán para la dotación de infraestructuras de baja tensión provisionales relativas a los suministros de obra durante las fases de ejecución de los edificios.

De acuerdo con la normativa de la Compañía Suministradora Unelco-Endesa, estas redes se ejecutarán con canalizaciones de dos a cuatro conductos de PVC φ 160mm y arquetas de paso, conexión y distribución.

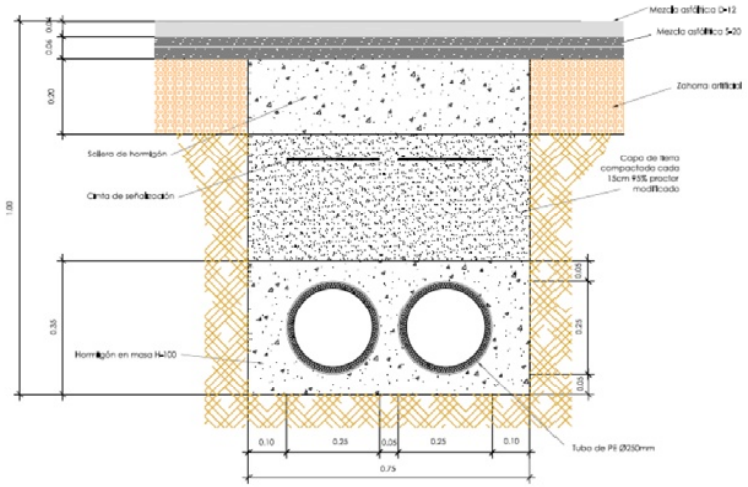
Al tratarse de una instalación que será cedida a la compañía suministradora UNELCO-ENDESA, se adoptan las secciones de zanjas homologadas por dicha compañía suministradora, cuyas dimensiones serán las siguientes:

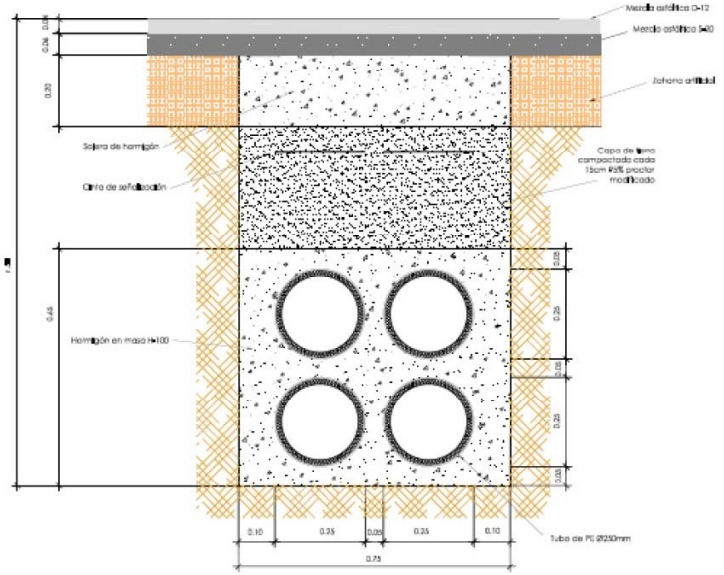
Tipo de zanja	Profundidad	Ancho
Zanja BT acera 2 tubos	1,00	0,75
Zanja BT acera 4 tubos	1,30	0,75
Zanja BT calzada 2 tubos	1,00	0,75
Zanja BT calzada 4 tubos	1,30	0,75

Las arquetas a instalar serán de los tipos A-2 y A-3, cuando las canalizaciones discurran por aceras o zonas peatonales. La arqueta A-2 se instalará, cuando la canalización sea de paso, a una distancia media de 30 metros y en los cambios de dirección. La arqueta A-3 se practicará en los estrechamientos, en las salidas de las Estaciones Transformadoras o cuando se instalen más de dos tubos.

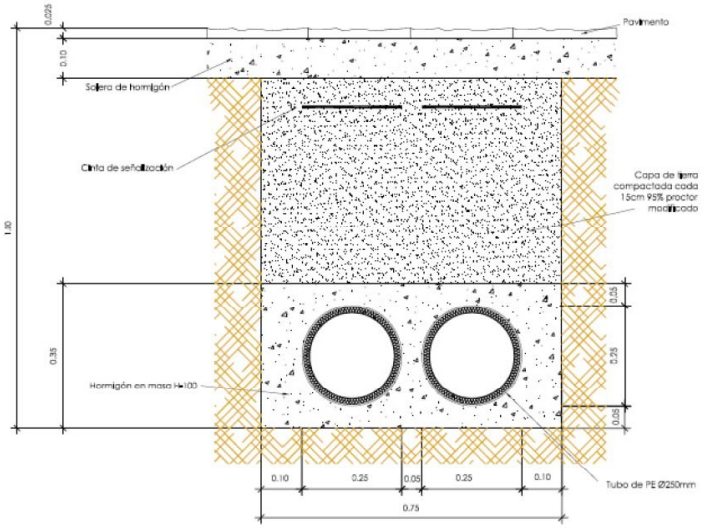
Cuando la canalización tenga que registrarse en asfalto o en acceso a garajes, se dispondrá una tapa tipo B-2.

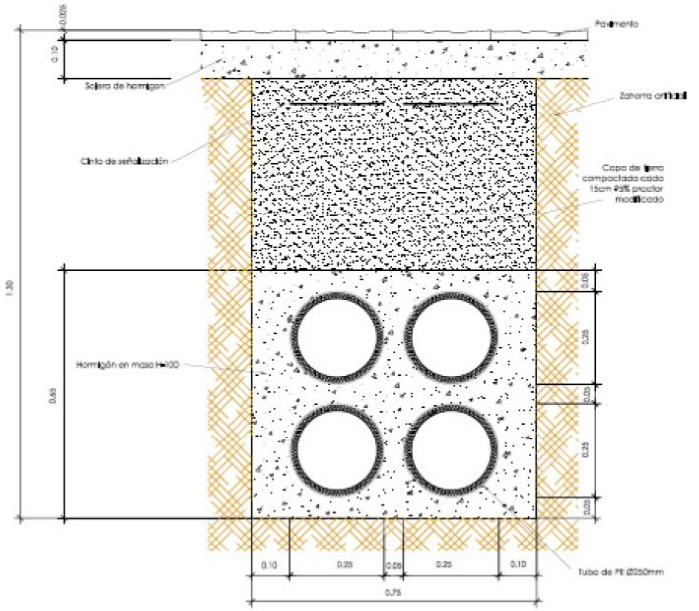
CANALIZACION EN CALLES Y CARRETERAS 2 Y 4 TUBOS





CANALIZACION EN PASEOS Y ACERAS 2 Y 4 TUBOS





Los conductores de los cables utilizados en las líneas subterráneas serán unipolares de Cobre o Aluminio, con las secciones que se deriven del cálculo correspondiente, y con aislamiento de XLPE y cubierta de PVC.

Red de alumbrado público

Las dimensiones de las distintas zanjas, en función del número de tubos y de la zona por la que discurre, se refleja en la siguiente tabla:

Tipo de zanja	Profundidad	Ancho
Zanja bajo acera 1 tubo ø 110	0,61	0,45
Zanja bajo acera 2 tubos ø 110	0,61	0,45
Zanja bajo acera 4 tubos ø 110	0,75	0,45
Zanja bajo calzada 2 tubos ø 110	0,81	0,45
Zanja bajo calzada 4 tubos ø 110	0,95	0,45

La ejecución de las arquetas seguirán las siguientes pautas:

- Se realizará una arqueta al pie de cada báculo o columna, en bloque macizo u hormigón HM-20 de 0.435 x 0.435 x 0.60 m, con tapa y cerco de fundición.
- En los cambios de dirección y cruces se instalarán arquetas de 0.675x0.425x 0.820 m.
- En las calzadas se instalarán arquetas con tapa y cerco de fundición circulares, con unas dimensiones de 0,72x0,5x0,820 m.

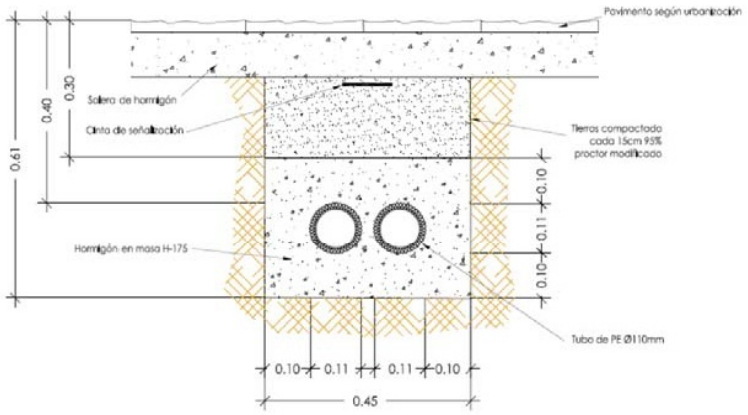
- En los tendidos eléctricos subterráneos la máxima distancia entre arquetas será de 40 m.

- Las tapas de arquetas en aceras serán de Clase C125 (Carga de rotura > 12,5 Toneladas), en zonas peatonales susceptibles de tránsito de vehículos serán de Clase C250 (Carga de rotura > 25 Toneladas), y en calzadas las tapas serán de Clase D400 (Carga de rotura > 40 Toneladas).

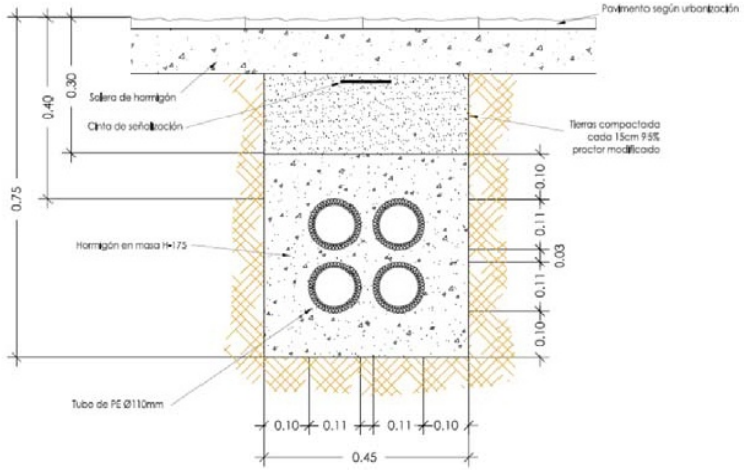
- Las tapas de las arquetas de tierra deberán ser de fundición dúctil o de aluminio (en cuyo caso se fijarán con tornillos con cabeza avellanada al marco).

- Todas las tapas llevarán el indicativo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

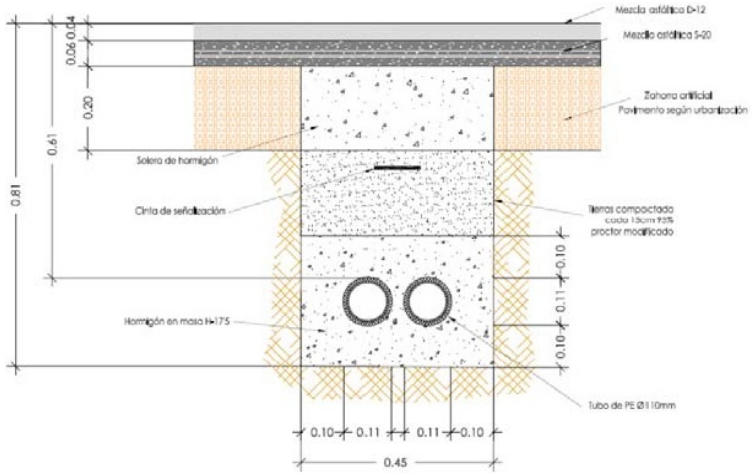
CANALIZACION DE 2 TUBOS EN ACERA Y PASEOS



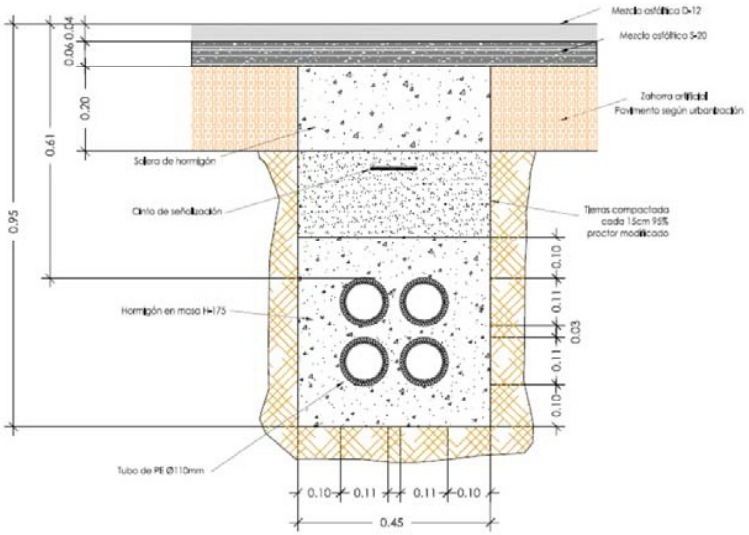
CANALIZACION DE 4 TUBOS EN ACERA Y PASEOS



CANALIZACION DE 2 TUBOS EN CARRETERAS



CANALIZACION DE 4 TUBOS EN CARRETERAS



Los conductores de los cables utilizados serán unipolares de Cobre, según necesidades de potencia, con las secciones correspondientes al cálculo, y con aislamiento de XLPE y cubierta de PVC.

Alumbrado público

Las luminarias serán homologadas por el I.A.C., utilizando para ello lámparas de VSAP de 70, 100 o 150 W. Dispondrán de sistema centralizado de reducción de flujo, y su diseño permitirá obtener los niveles mínimos requeridos:

Niveles lumínicos exigidos
(según norma Según Norma EN-13201)

Antes de Medianoche:

- Clase ME3-Comercial
- Iluminancia Media: 15 lux
- Iluminancia Máxima: 40 lux
- Uniformidad: 0,40

Después de Medianoche:

- Clase ME4-Normal
- Iluminancia Media: 10 lux
- Iluminancia Máxima: 25 lux
- Uniformidad: 0,40

Tipos de lámparas	Viales: VSAP 100 ó 150 W Peatonales: VSAP 70 W
Luminarias	Homologadas por el I.A.C.
Potencia eléctrica total de la instalación	Previsión 20kW
Sistemas de control empleados	Reducción de flujo centralizado
Descripción del lugar	Nueva Urbanización
Clasificación urbanística	Urbanizable

Red de Telecomunicaciones

Las infraestructuras comunes de telecomunicación asociadas a la urbanización dispondrán de las siguientes tipologías de canalización:

- Canalización principal: Es aquella que discurre por las vías principales de la urbanización y tiene conexión con los viales exteriores. Contendrá los cables de alimentación ó la red troncal primaria de la misma, así como rutas de 3 Según Norma EN-13201

Recorrido de la red bajo las aceras de los viales de la urbanización tránsito hacia otras urbanizaciones. Estará formada por un mínimo de 8 conductos de 110 mm, y 2 tritubos de 63 mm.

Artículo 12: Plan de Etapas

Aunque este documento se tramita con el fin de poder desarrollar el sector de manera inmediata, dado el carácter excepcional del procedimiento para su aprobación, a continuación se refleja en Plan de Etapas de tiempos máximos de referencia para su desarrollo.

- Redacción del Proyecto de Gestión y de Urbanización desde la publicación de la aprobación definitiva de este documento de "Propuesta de Suspensión del P.G.O.U. de Santa Cruz de Tenerife. SO-10 Industrial Cuevas Blancas (Parque Tecnológico)" en el Boletín correspondiente: **1 año**.
- Inicio de las obras de urbanización desde la aprobación del Proyecto de Urbanización: **1 año**.
- Ejecución completa de las obras de urbanización, desde el inicio de las mismas: **2 años**.
- Solicitud de licencia de edificación, desde la aprobación del instrumento de gestión y del Proyecto de Urbanización: **4 años**.

Artículo 13: Condiciones de la Ordenación Pormenorizada

CONDICIONES DE DESARROLLO APARCAMIENTOS

Se cumplimentan según la siguiente tabla:

CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA NORMATIVA DE APARCAMIENTOS			
Reserva de Aparcamientos	Nº Total de Plazas del Sector	Nº de plazas en el exterior de las parcelas	Nº de plazas en el interior de las parcelas
Reserva normativa	Superficie edificable 3.292 plazas	10% sobre reserva mínima total 354 plazas	3.211 plazas
Reserva del sector	3.711 plazas	500 plazas	

El Proyecto de Urbanización preverá en la red Viaria un mínimo de 500 plazas de aparcamiento, dispuestas preferentemente en línea. Con esta instrucción y las normas anteriores, se garantiza que en el presente sector habrá un mínimo total de 3.711 plazas de aparcamiento, cifra superior a la mínima de la reserva normativa.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Cesión obligatoria:

El suelo que corresponde al 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento será en parte la parcela 7 y se fijará en el correspondiente proyecto de equidistribución.

Justificación del Sistema de Ejecución Pública por Cooperación:

La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica con base en el interés público de la implantación en el sector de un Parque tecnológico y empresarial, impulsado por el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para lo que dichas Administraciones Públicas suscribieron con fecha 28 de diciembre de 2001, el Protocolo de Colaboración para la creación del "Parque empresarial de tecnologías y servicios avanzados".

El desarrollo del sector se llevará a cabo por la sociedad gestora pública "Parque Científico Tecnológico de Tenerife" (PCTI), la cual no sólo culminará la urbanización del sector, sino garantizará que, a través de los actos de uso y edificación, se consolide el Parque Tecnológico con los objetivos y características planteados.

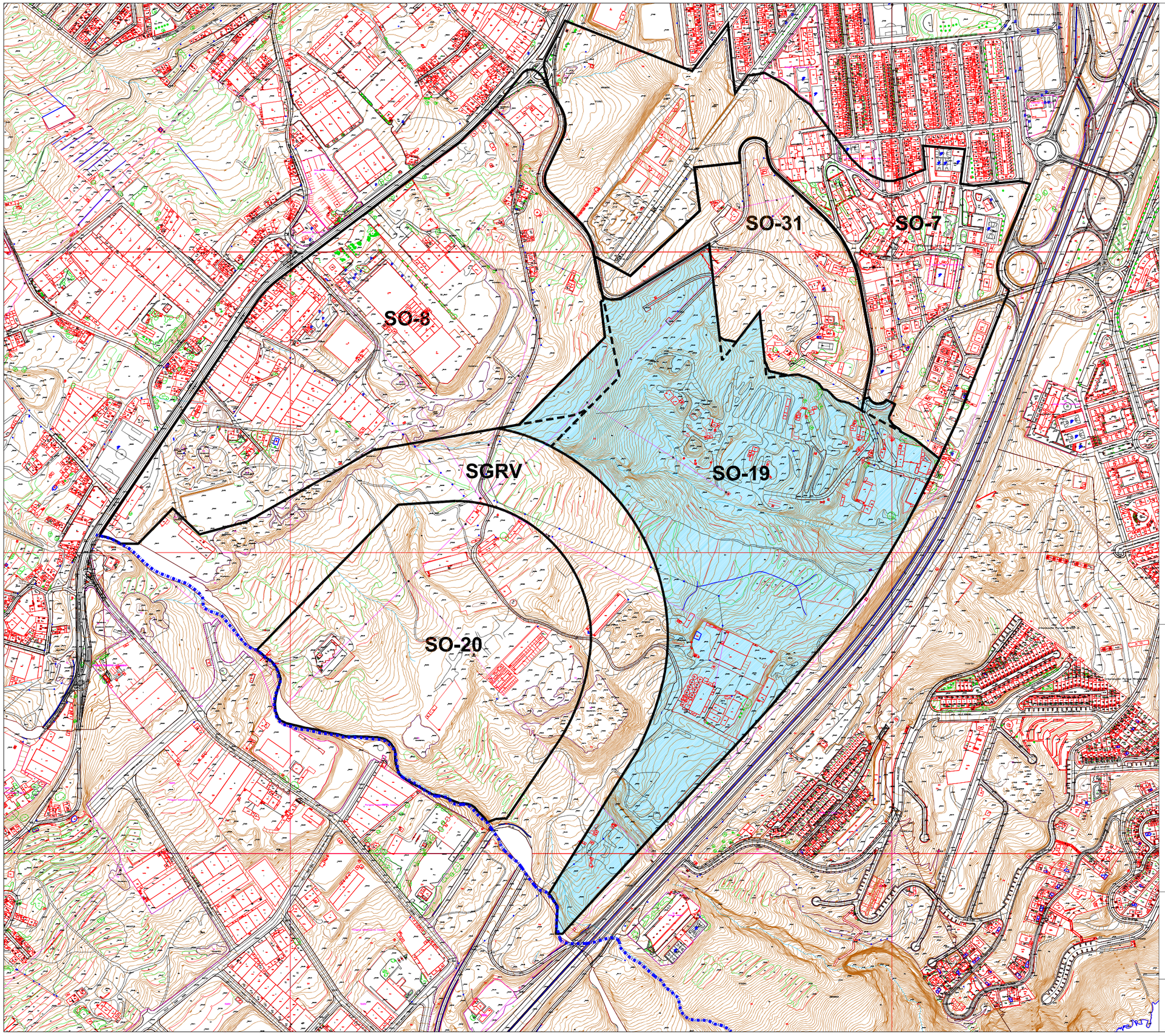
Unidades de Actuación:
El sector se desarrolla a través de una única unidad de actuación.

Convenio urbanístico:
Para el desarrollo de la gestión y ejecución del presente sector se presenta el "Protocolo de Colaboración entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para la creación de un Parque Empresarial de Tecnologías y Servicios Avanzados", que se incorpora al Documento de Revisión del Plan General de Ordenación.

Artículo 14: Plazo de vigencia

Dado el carácter innovador de este equipamiento, el plazo de vigencia de la presente suspensión así como de las normas transitorias de ordenación contenidas en este documento, se extenderá hasta tanto el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el marco del procedimiento de revisión iniciado actualmente o de otro procedimiento de alteración de los instrumentos de ordenación, iniciado actualmente establezca las determinaciones aplicables a este tipo de dotaciones novedosas que garanticen la consecución de los objetivos que han motivado esta suspensión.

El Artículo 23 del Decreto 30/2007 que modifica el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias obliga a que en el plazo no superior a seis meses se deberá tramitar una modificación del planeamiento vigente con el fin de adaptarlo a las determinaciones y ordenación de las normas transitorias de este documento de suspensión transitoria.



ÁMBITO DE SUSPENSIÓN

SECTORES AFECTADOS
PLANEAMIENTO VIGENTE

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN

AGOSTO 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE — AGOSTO 2010

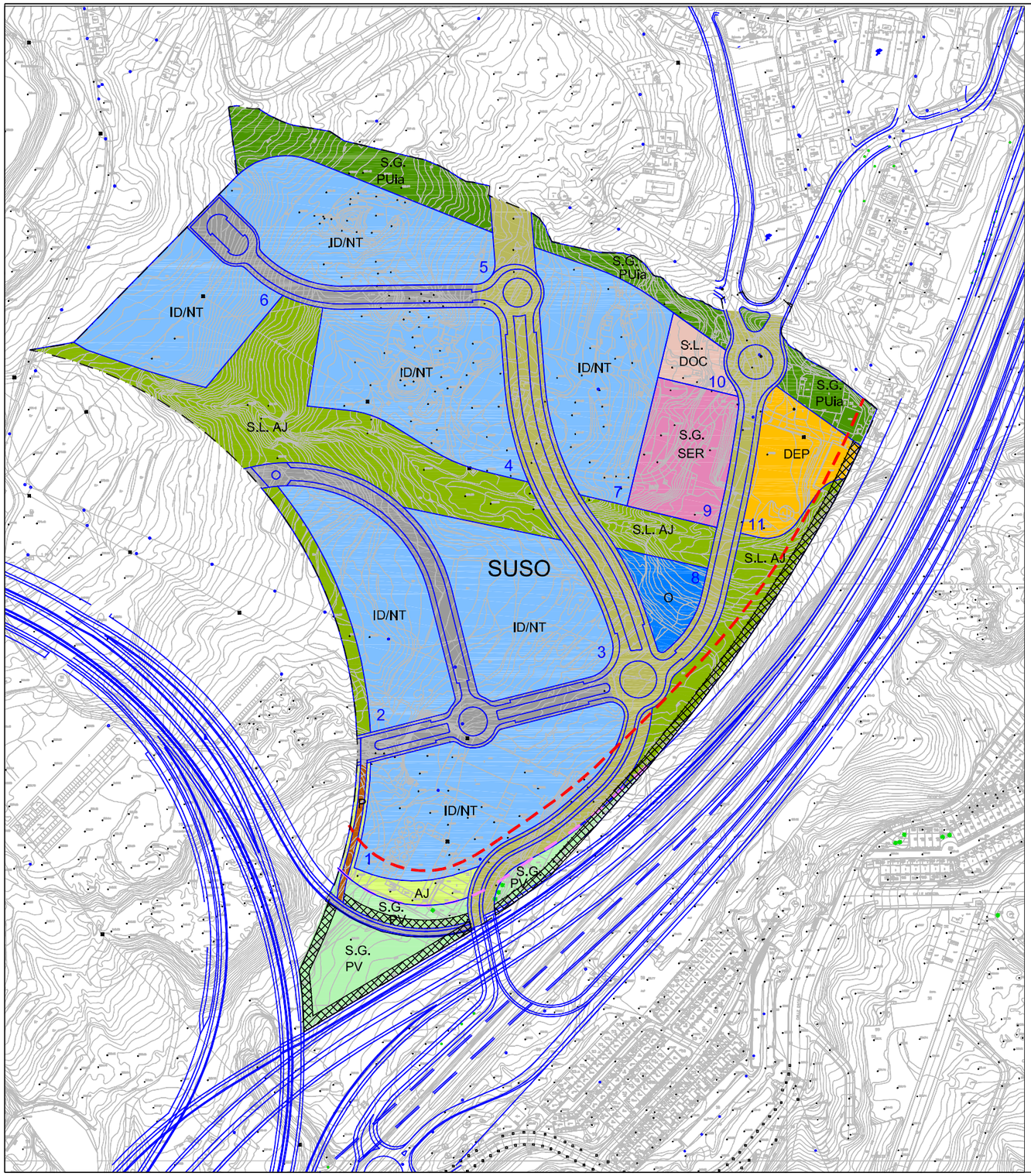
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 1 de 3



USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

GESTIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

- ARU — ÁMBITO DE RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN URBANA
- AUE — ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESPECÍFICA
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- AESL — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA LOCAL
- AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

NO CONSOLIDADO

- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN
- UA-RT — UA DE RÉGIMEN TRANSITORIO

ÁMBITO O SECTOR NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SUSO — ORDENADO
- SUSO-RT — ORDENADO DE RÉGIMEN TRANSITORIO
- SUSNO — NO ORDENADO

AESG — ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL

ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- PTP — PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- P E — PLAN ESPECIAL
- PEP — PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P — PLAN PARCIAL
- PEI — PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- ED — ESTUDIO DE DETALLE
- PEM — PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA

LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- LÍMITE DE ACTUACIONES Y UNIDADES
- AOU — ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA
- AMB — ÁMBITO DE SUELO URBANO
- SSU — SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- AR — ASENTAMIENTO RURAL

USOS PORMENORIZADOS

ALINEACIONES

ALINEACIÓN DE MANZANA — LÍNEA DE CAMBIO DE USO — USO SIN DEFINIR

TERCIARIO

- ID/NT — I+D / NUEVAS TECNOLOGIAS
- O — OFICINAS

EQUIPAMIENTO LOCAL

- DEP — DEPORTIVO

SISTEMAS GENERALES

- SER — S. G. SERVICIOS COMUNITARIOS
- PUla — S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL
- S.G. PV — S. G. PROTECCION DE VIARIO
- S.G.V — S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

- S.L.DOC — SISTEMA LOCAL DOCENTE

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

- S.L.AJ — SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

- AJ — AREAS AJARDINADAS
- P — PEATONALES
- V — VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

- LIMITE EDIFICACIÓN
- SERVIDUMBRE
- CAMELLÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO SUSPENSIÓN PGOU SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

AGOSTO 2010

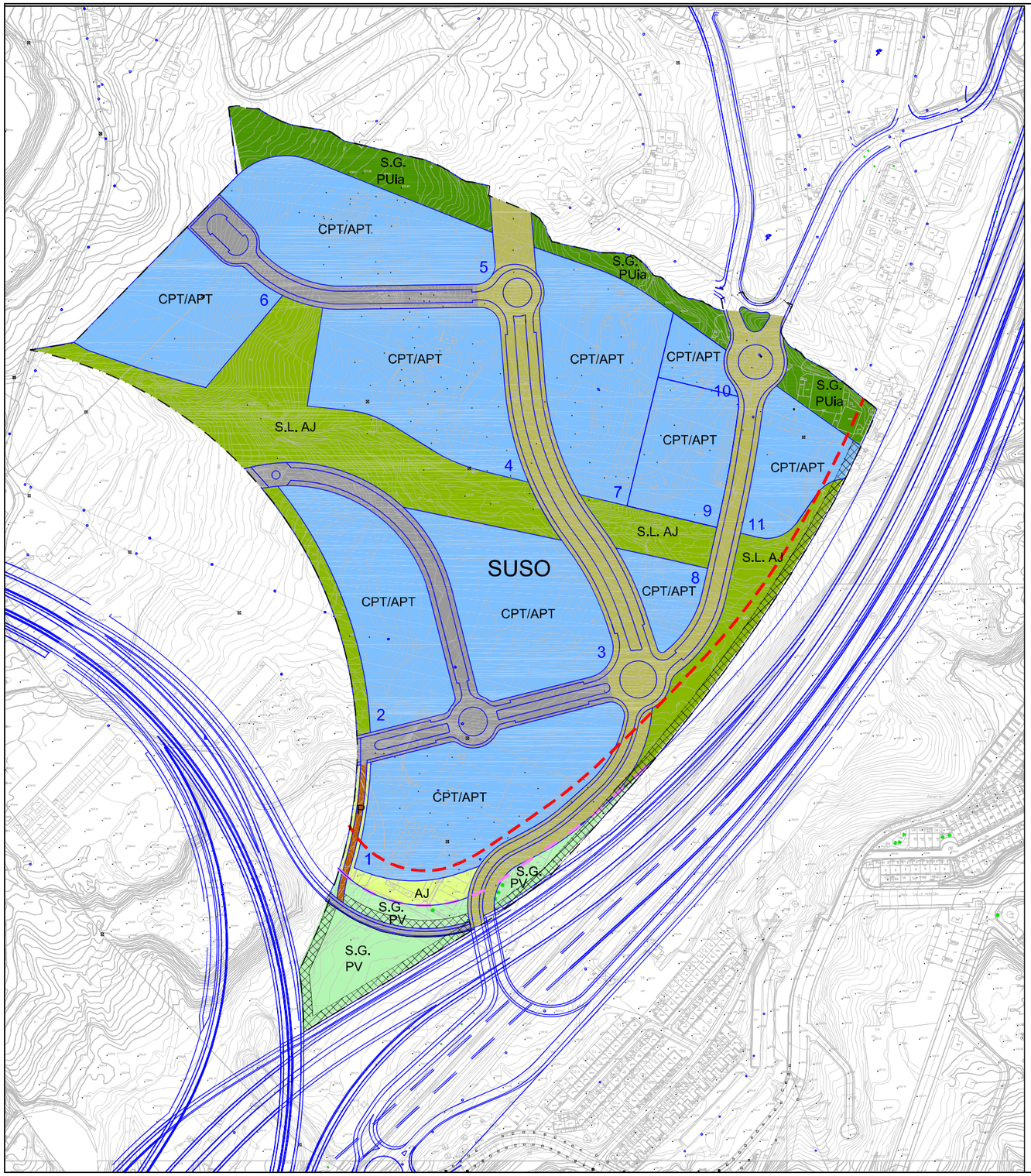
S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA
ALINEACIONES Y ZONAS
DE EDIFICACIÓN (TIPOLOGIAS)

ÁMBITO: Suroeste

ÁREA: Parque Tecnológico

FICHA SO-19

HOJA 2 de 3



ELEMENTOS AUXILIARES DE REFERENCIA

CONDICIONES DE PROTECCIÓN (Planos del Catálogo, Tomo 3.1)

- ÁMBITO DE PROTECCIÓN
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- EDIFICACIÓN CATALOGADA CON REMONTA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA VINCULADA A EDIFICACIÓN CATALOGADA EN PATIO DE MANZANA SINGULAR
- LÍMITE DE PARCELA VINCULADA

TIPOS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- PU PARQUE URBANO
- PZ PLAZAS
- AJ ÁREAS AJARDINADAS
- LP ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

- PTP PLAN TERRITORIAL PARCIAL
- PEP PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN URBANA
- P P PLAN PARCIAL
- ED ESTUDIO DE DETALLE
- P E PLAN ESPECIAL
- PEI PLAN ESPECIAL INTEGRAL
- PEM PLAN ESPECIAL MEJORA URBANA
- LÍMITE DE INTRUMENTOS DE DESARROLLO QUE NO FORMAN ÁMBITOS EN SI MISMO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

- LÍMITE DE ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA O SECTOR
- LÍMITE DE ÁMBITOS
- ÁMBITO, SECTOR O ASENTAMIENTO NO ORDENADO (SUJETO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

TERCIARIO

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

EQUIPAMIENTO LOCAL

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMAS GENERALES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

PUla S. G. PARQUE URBANO DE INTERES AMBIENTAL

S.G. PV S. G. PROTECCION DE VIARIO

S.G.V S. G. VIARIO

SISTEMA LOCAL DOTACIONES

APT/CPT EDIF. ABIERTA PARQUE TECNOLÓGICO / EDIF. CERRADA PARQUE TECNOLÓGICO

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES

S.L.AJ SISTEMA LOCAL AREAS AJARDINADAS

VIARIO

AJ AREAS AJARDINADAS

P PEATONALES

V VIARIO

Ley (9/1991) y Reglamento de Carreteras de Canarias

LIMITE EDIFICACIÓN

SERVIDUMBRE

CAMELLÓN

SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO. S.U.S.O. (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado)

SUPERFICIE TOTAL:	262.690 m2	USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Investigación y Desarrollo
		SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público por Cooperación

Coeficiente de Edificabilidad m2c / m2s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda. / m2s)
	Viv. / Ha.	Hab. / Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,57	0	0	0	0	0	0	0,67

Parcela	Uso Pormenorizado	Tipología	Superficie de Suelo (m2s)	Sup.Edificable máxima (m2c)	Aprov. (Udas)
1	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	20.725	24.870	30.093
2	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	14.757	17.708	21.427
3	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.179	20.615	24.944
4	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	18.925	22.710	27.479
5	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.614	21.137	25.576
6	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	12.948	15.538	18.801
7	I + D Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	17.629	21.155	23.271
8	Oficina	C-Pt / A-Pt	3.702	4.442	4.886
Subtotal Terciario			**123.479**	**148.175**	**176.477**
11	E. Deportivo	C-Pt / A-Pt	7.882	788	630
Subtotal Equipamientos Locales			**7.882**	**788**	**630**
9	S.G.s Servicios Comunitarios	C-Pt / A-Pt	8.970		
SG PV	S.G. Protección Viaria		10.674		
SG Puia	S.G. Parque Urbano de Interés Ambiental		14.657		
SGV	S.G. Viario		36.711		
Subtotal Sistemas Generales			**71.012**		
10	S.L. Docente	C-Pt / A-Pt	2.627		
Subtotal Sistema Local de Dotaciones			**2.627**		
S.L. AJ	S.L. Áreas Ajardinadas		36.892		
Subtotal Sistema Local de Espacios Libres			**36.892**		
AJ	Áreas Ajardinadas		2.091		
P	Peatonales		1.074		
V	Viario		17.633		
Subtotal Viario y Otros			**20.798**		
TOTAL SECTOR			**262.690**	**148.963**	**177.107**

Superficie de Suelo de Cesión de Sistemas Generales y Locales: 131.329 m2 (50% de la superficie total del sector)

CUMPLIMIENTO DE RESERVA LEGAL PARA S.L. DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Superficie computable del Sector:	262.690 m2s		Reservas del Sector	Espacios Libres	36.892 m2s	47.401 m2s
Reserva legal Mínima: (14 m2s / 100 m2s)	36.777 m2s			Dotaciones	2.627 m2s	
Espacios Libres (10%)	Equip.(3%)	Dotaciones (1%)		Equipamientos	7.882 m2s	
26.269	7.881	2.627				

PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SECTORES ORDENADOS
SISTEMA DE EJECUCIÓN: PÚBLICO POR COOPERACIÓN

SECCIÓN TIPO VIARIA

ANCHO TOTAL DE LA VÍA

COTA DE RASANTE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

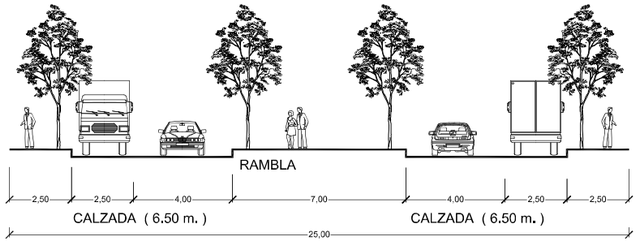
(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED VIARIA

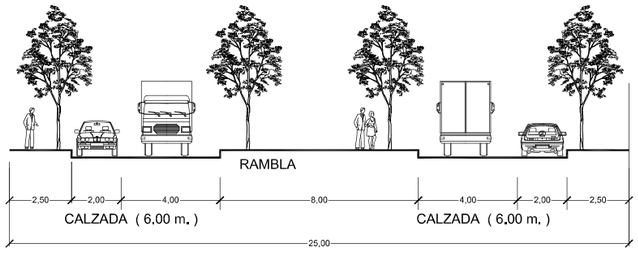
AGOSTO 2010

VIA - 2

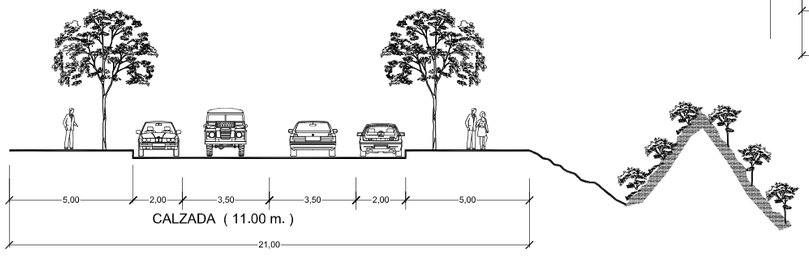
SECCIÓN TIPO 1 (Calle de 25 metros)



SECCIÓN TIPO 2 (Calle de 25 metros)

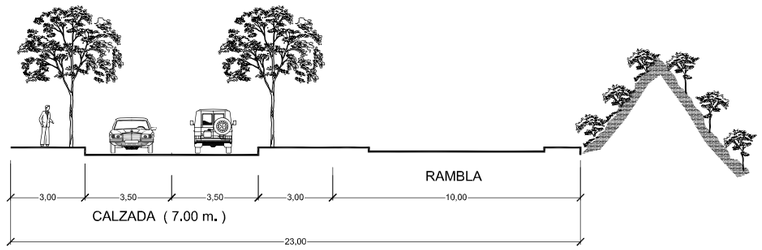


SECCIÓN TIPO 3 (Calle de 21 metros)

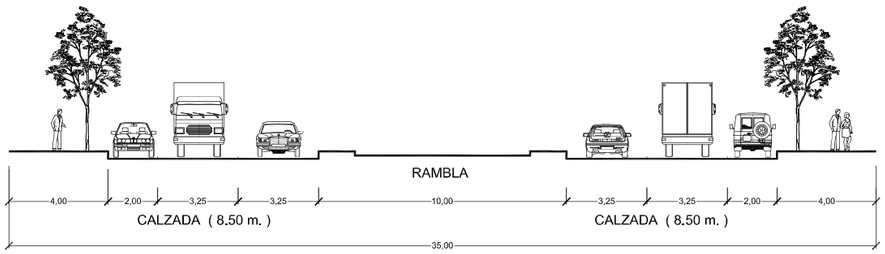


VIA - 1

SECCIÓN TIPO 4 (Calle de 23 metros)

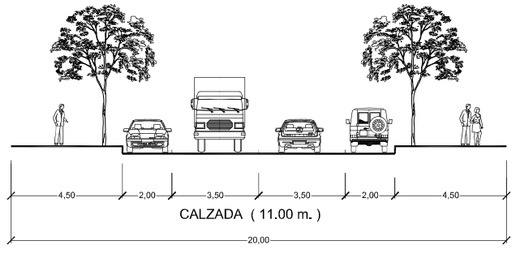


SECCIÓN TIPO 5 (Calle de 35 metros)



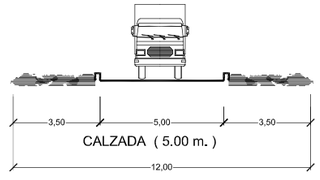
VIAS - 3 y 4

SECCIÓN TIPO 6 (Calles de 20 metros)



VIA - 5

SECCIÓN TIPO 7 (Calle de 12 metros)



PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

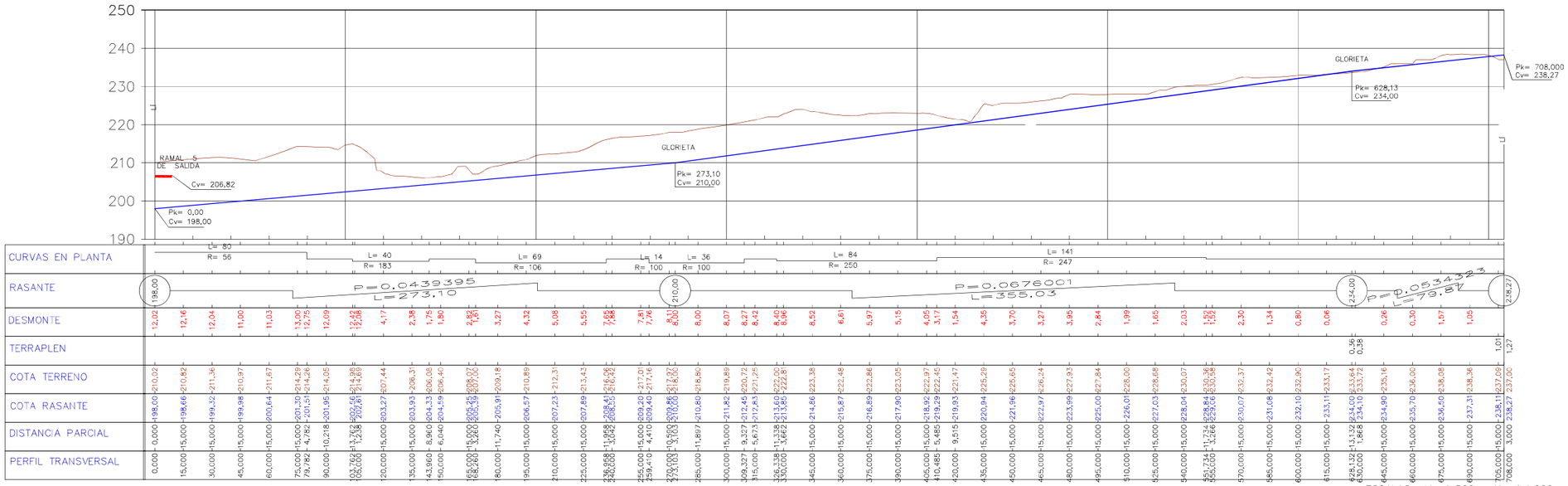
SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

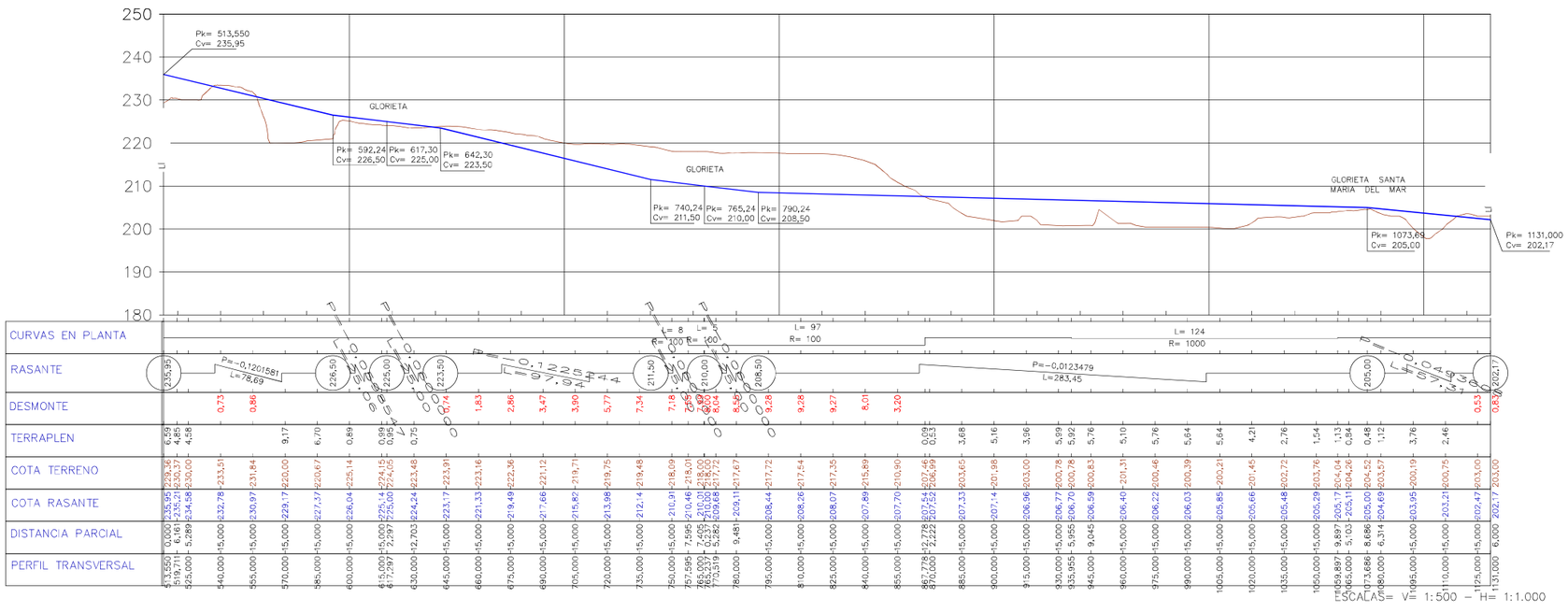
SECCIONES TIPO

AGOSTO 2010

PERFIL LONGITUDINAL VIA –1–



PERFIL LONGITUDINAL VIA –2–



PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

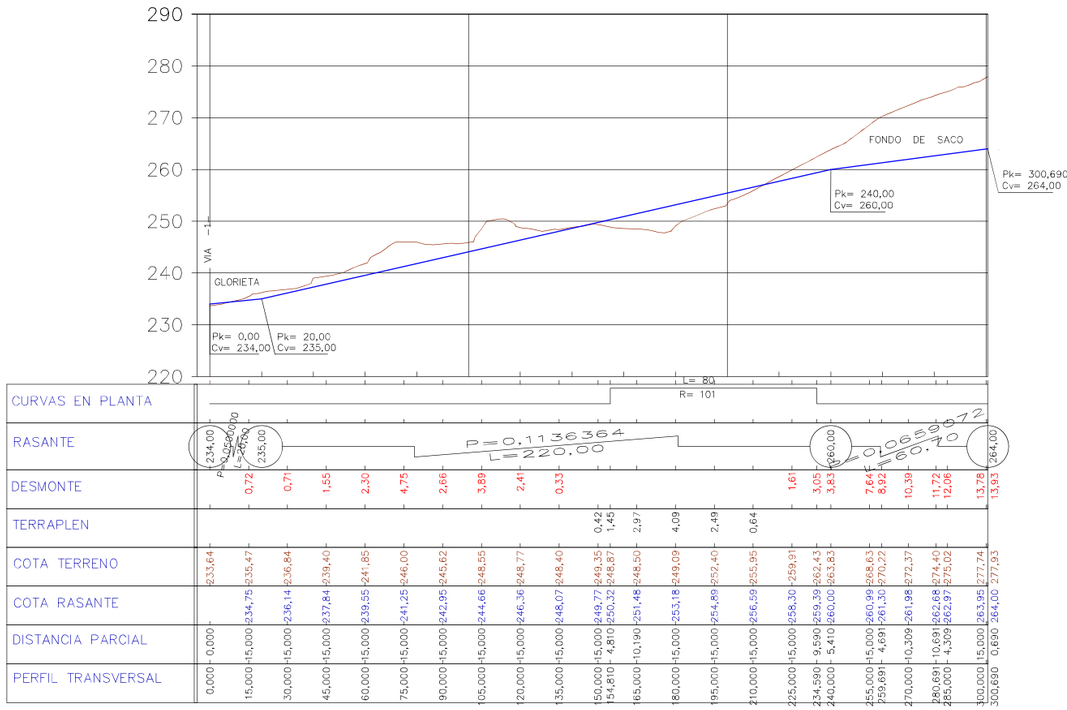
SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

PERFILES LONGITUDINALES VIAS 1 Y 2

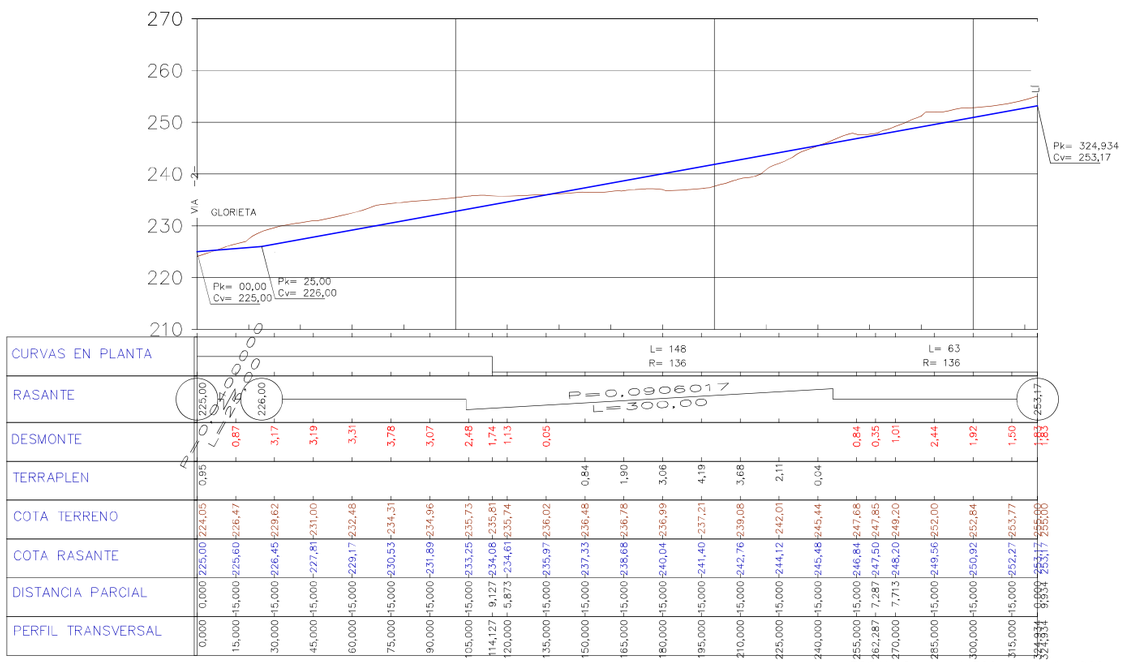
AGOSTO 2010

PERFIL LONGITUDINAL VIA –3–



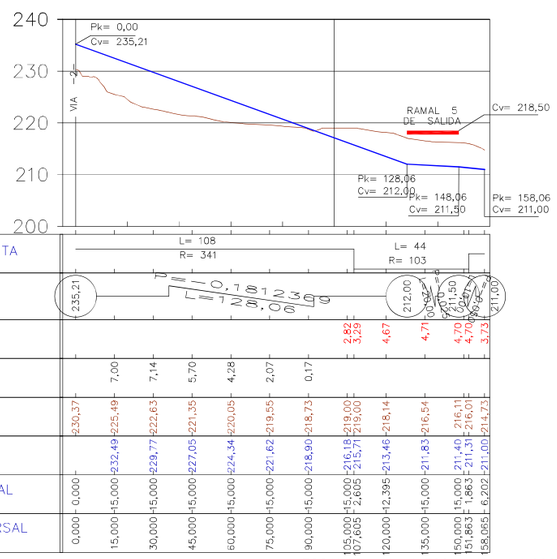
ESCALAS= V= 1:500 – H= 1:1.000

PERFIL LONGITUDINAL VIA –4–



ESCALAS= V= 1:500 – H= 1:1.000

PERFIL LONGITUDINAL VIA –5–



ESCALAS= V= 1:500 – H= 1:1.000

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

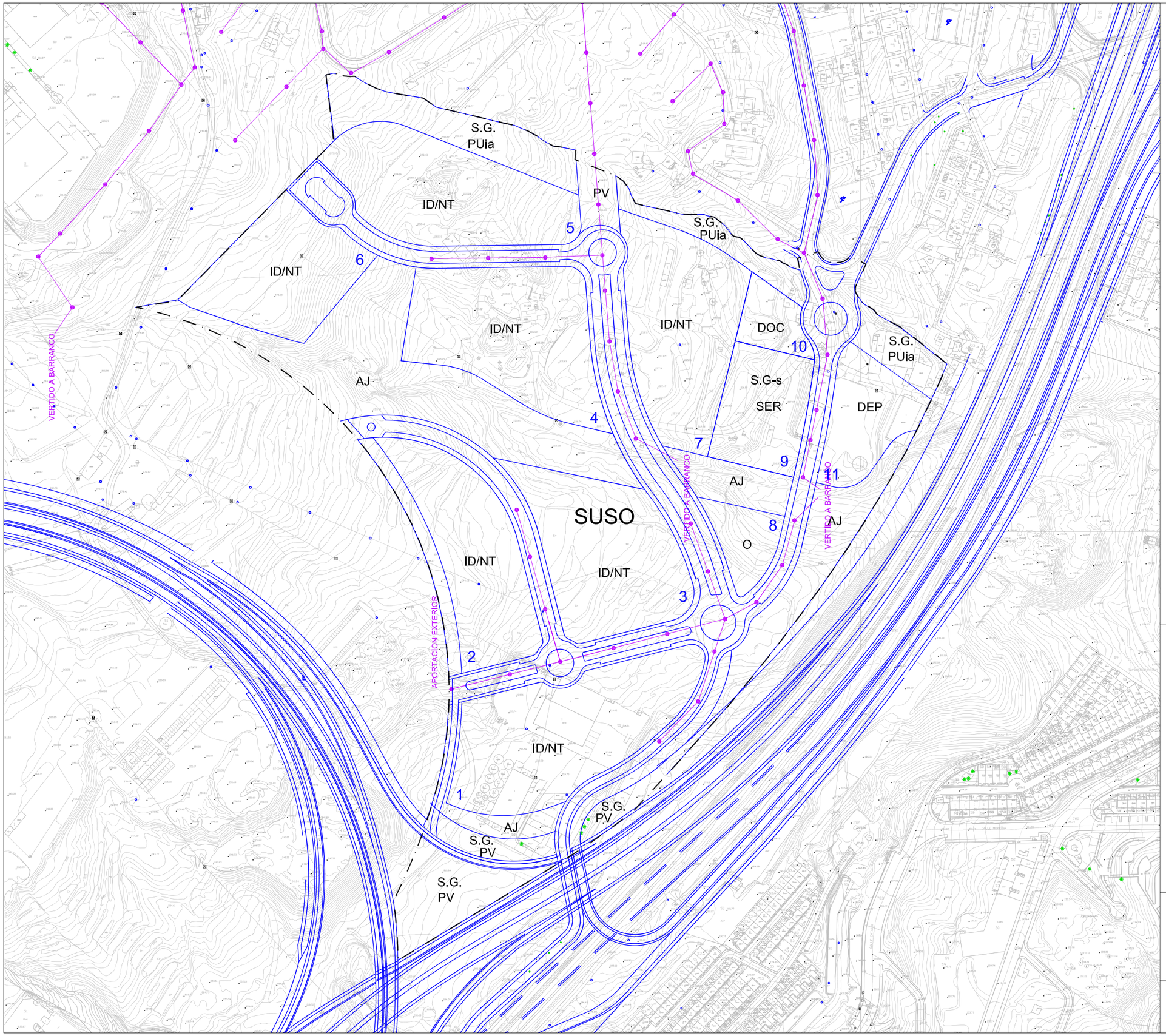
DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

PERFILES LONGITUDINALES
VIAS 3, 4 Y 5

AGOSTO 2010



POZO DE REGISTRO CIRCULAR.

RED DE SANEAMIENTO RECIDENCIAL.RED PVC SERIE TEJA.Dn-315mm

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED DE PLUVIALES

AGOSTO 2010

SECCIÓN TIPO VIARIA

ANCHO TOTAL DE LA VÍA

COTA DE RASANTE

LEYENDA

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

CANALIZACIÓN CON TUBOS DE PE ∅200 mm.

SOTANO TIPO S1

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

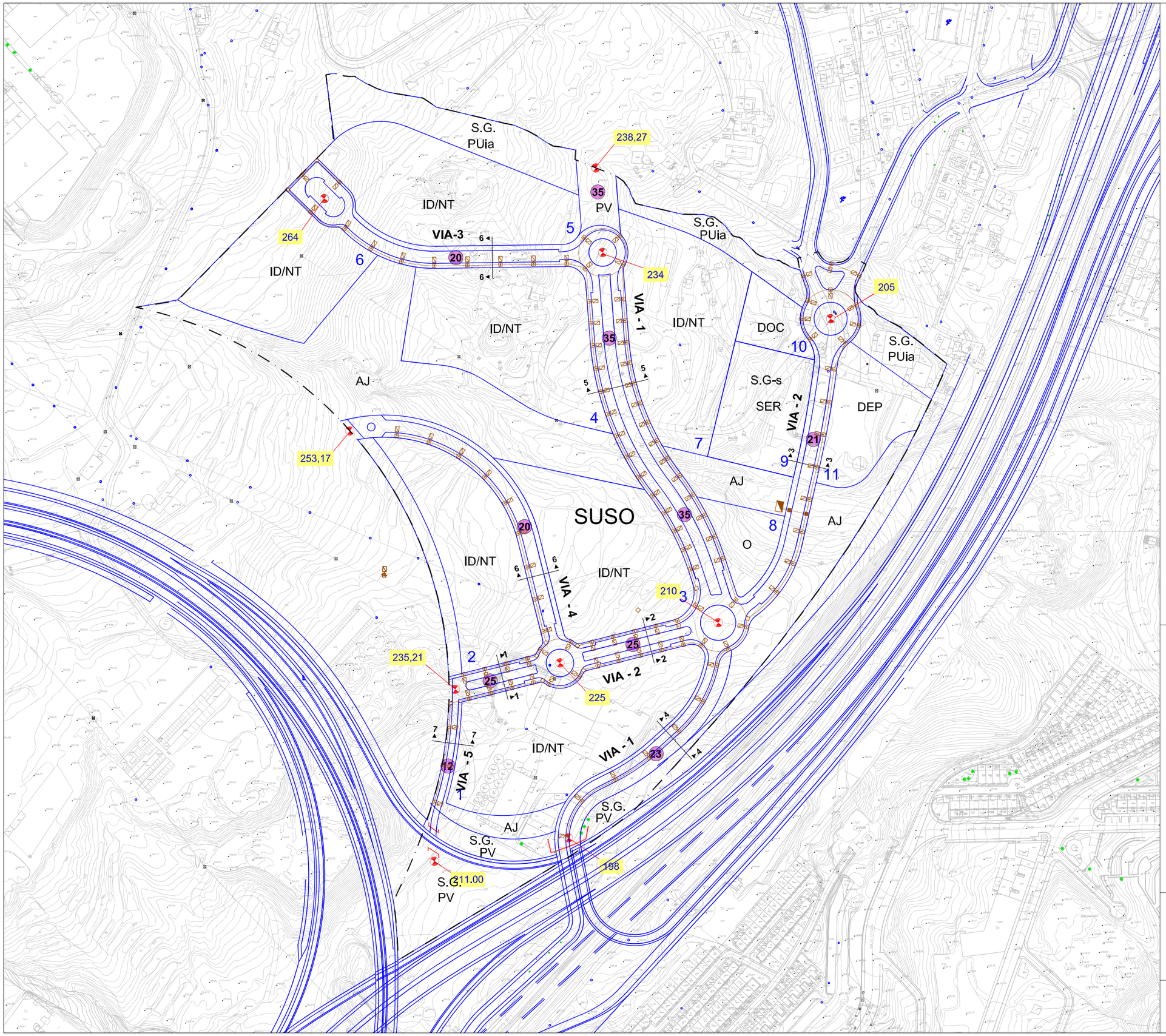
DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED MEDIA TENSION

AGOSTO 2010



6 — SECCIÓN TIPO VIARIA

12 — ANCHO TOTAL DE LA VÍA

235,21 — COTA DE RASANTE

LEYENDA

- CENTRO DE TRASNFORMACIÓN Y CUADRO DE A.P.
- CANALIZACIÓN CON TUBOS DE PE ∅110 mm.
- ARQUETA TIPO A-2
- ARQUETA TPO A-1
- PUNTO DE LUZ DE 8 M DE ALTURA LAMPARA VSAP 100 W

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

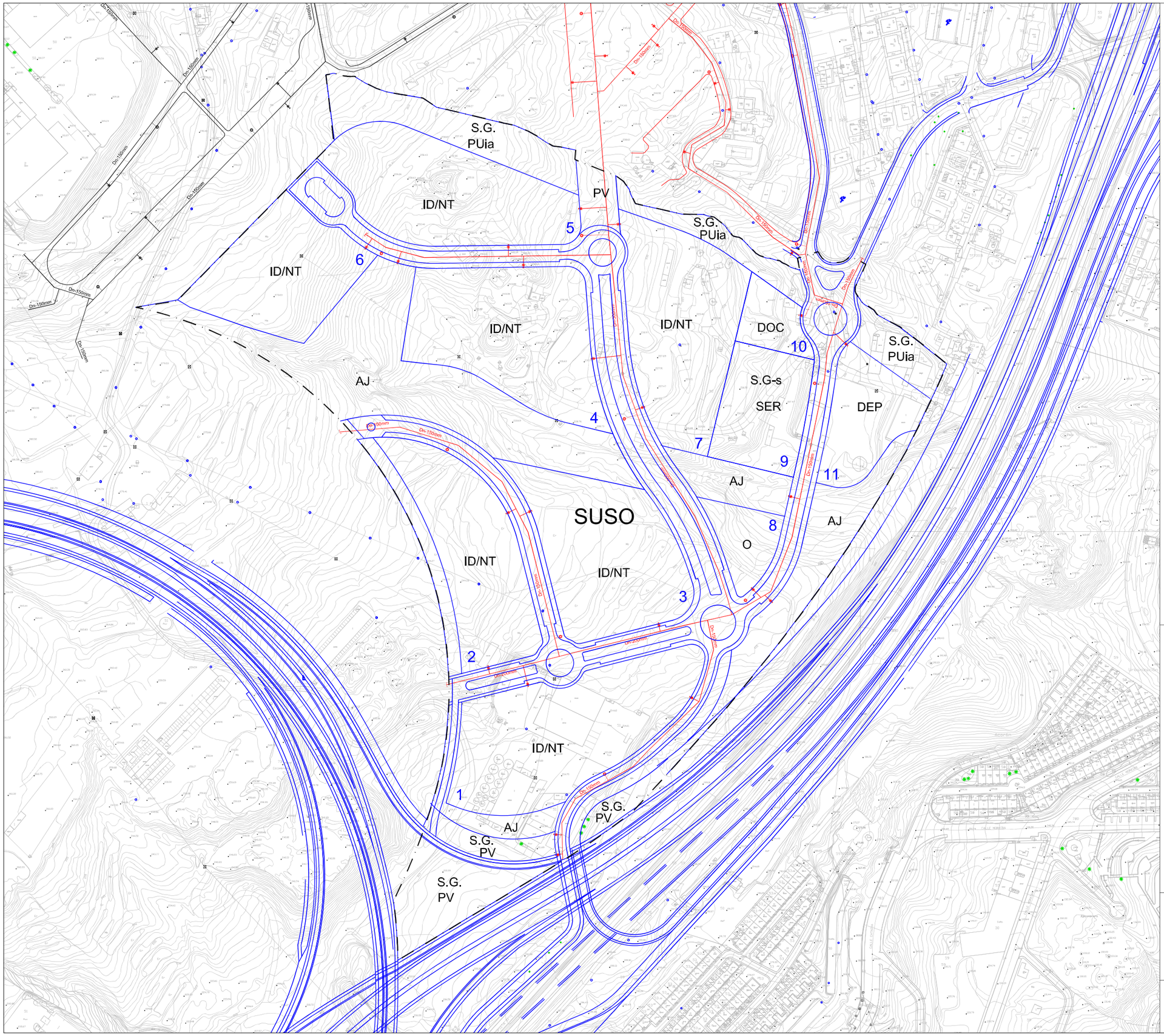
DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED ALUMBRADO PUBLICO

AGOSTO 2010



RED DE DEPOSITO R05. CUEVAS BLANCAS.
COTA DEPÓSITO (345 m).FUNDICION DUCTIL

RED EXISTENTE DE DEPOSITO R05. CUEVAS BLANCAS.FUNDICION DUCTIL

RED DE DEPOSITO R03. ALISIOS. COTA DEPÓSITO (285 m).FUNDICION DUCTIL.

RED EXISTENTE DE DEPOSITO R03. ALISIOS. FUNDICION DUCTIL.

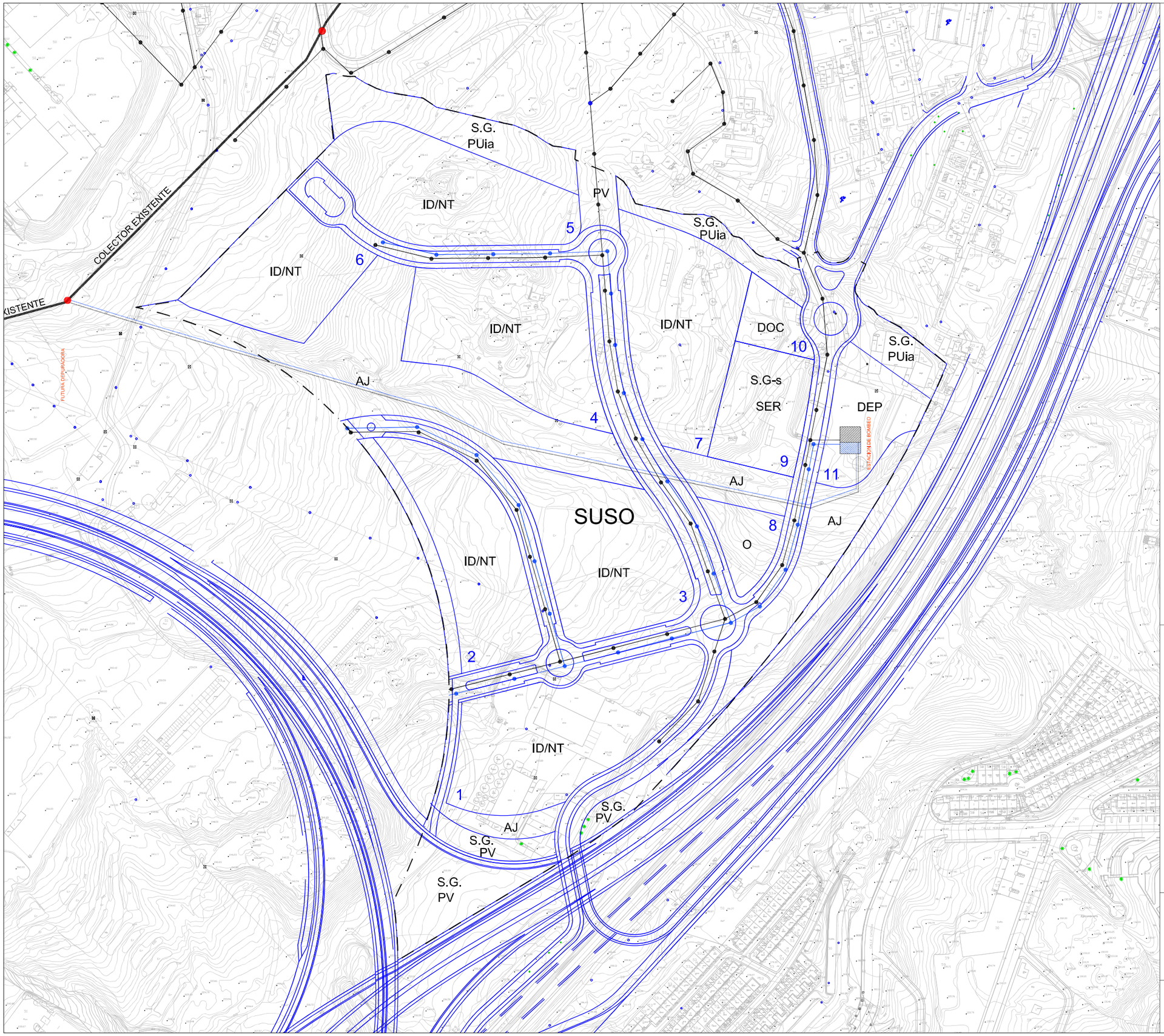
ACOMETIDA A MANZANA

HIDRANTE CONTRAINCENDIOS

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED DE ABASTECIMIENTO

AGOSTO 2010



- POZO DE REGISTRO CIRCULAR.
- RED DE SANEAMIENTO RECIDENCIAL.RED PVC SERIE TEJA.Dn-315mm
- RED DE SANEAMIENTO INDUSTRIAL.RED PVC SERIE TEJA Dn-315mm
- CONEXION PROVISIONAL
- POZO ALIVIO DEL COLECTOR EMERGENCIAS
- LINEA DE BOMBEO SANEAMIENTO RECIDENCIAL.
- LINEA DE BOMBEO SANEAMIENTO INDUSTRIAL.

CABILDO DE TENERIFE

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS (PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

RED DE SANEAMIENTO

AGOSTO 2010

8. PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA SUSPENSIÓN

PROPIETARIOS DENTRO DEL SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO AFECTADO POR LA SUSPENSIÓN

1	ANTONIO PLASENCIA SANTOS	7.847
2	PIENSOS NANTA	11.575
3	HORMIGONES LA CONCRETERA	15.393
4	FRANCISCO HEYLEN	2.185
5	HILDO RODRIGUEZ - ACUERDO CON SOCIEDAD PÚBLICA PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE	74.986
6	GESTUR TENERIFE-VIVIENDAS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO S/C - ACUERDO CON SOCIEDAD PÚBLICA PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE	149.904
7	MANUEL SEVERIANO DIAZ DORTA	800

TOTAL = 262.690 M²

ACUERDO CON SOCIEDAD PÚBLICA
PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE

PROPIETARIOS EXTERIOR AL SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO AFECTADO POR LA SUSPENSIÓN

GESTUR TENERIFE, S.A.
VIVIENDAS MUNICIPALES

SUELO PÚBLICO SISTEMA GENERAL VIARIO

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN

DEL P.G.O.U. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS

(PARQUE TECNOLÓGICO DE TENERIFE)

PROPIETARIOS AFECTADOS

AGOSTO 2010