

CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

-----

Sesión del día 13 de julio de 2017, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

- 2.- EXPEDIENTE RELATIVO A “ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 8, PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO, CUEVAS BLANCAS”, PROMOVIDO POR PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO S.A., A LOS EFECTOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA (EXPEDIENTE Nº 2016002389)

Visto el estado de tramitación del Expediente con referencia nº2389/2016 denominado, “*Estudio de Detalle de la Parcela 8, Parque Científico y Tecnológico, Cuevas Blancas*”, ubicado en el Ámbito Suroeste, Ficha SO-19 Área Parque Tecnológico, promovido a instancias de la sociedad mercantil, “Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A”, se advierten los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha de 27 de Abril de 2016 la mercantil “Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A”, presentó solicitud a los efectos de que esta Administración diese curso a la tramitación del Expediente denominado, *Estudio de Detalle de la Parcela 8, Parque Científico y Tecnológico, Cuevas Blancas*”,

**SEGUNDO.-** En el curso de la tramitación del Expediente esta Administración puso de manifiesto diversas objeciones a la propuesta técnica planteada, obviado un examen pormenorizado de las misma nos bastará con traer a colación el informe del Servicio de Planeamiento y Gestión , emitido el 5 de Abril de 2017, cuyo tenor literal es el siguiente:

Nº EXP: 2016\_2389

(4º informe)

**ASUNTO:**

**EXPEDIENTE INICIADO POR INSTANCIA DE PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE S.L., SOLICITANDO INFORME DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA QUE INCLUYE LA PARCELA Nº 8 DEL PARQUE TECNOLÓGICO EN CUEVAS BLANCAS. DISTRITO SUROESTE.**

## 1. INFORME TÉCNICO.

---

La entidad Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT) es propiedad exclusiva del Cabildo Insular de Tenerife y Gerencia de Urbanismo de S/C de Tenerife, por lo que en virtud de esto, el presente informe preceptivo se realiza según lo dispuesto en el art. 11 del TRLOTCyENC, reflejando las consideraciones oportunas sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

### 1.1. Planeamiento vigente (PGO 2013).

El acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2013 se publicó en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014. Dicho acuerdo contemplaba la suspensión de las determinaciones del Plan General en ciertas áreas, ámbitos y sectores, **no estando incluido el ámbito en el que figura la manzana objeto de este Estudio de Detalle.** El acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2013 se publicó en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014. Posteriormente, se publicó en el BOP nº 87 del 30 de junio de 2014 la Normativa de Ordenación Estructural y Pormenorizada del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación, con entrada en vigor el 18 de julio de 2014. De acuerdo a lo señalado en Instrucción del Sr. Gerente de fecha 17 de julio de 2014 y de lo indicado en la **Disposición Transitoria Segunda de las normas de la Revisión**, con la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General se produce la derogación automática de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 al TRLOTENC, aprobada por la COTMAC el 30 de enero de 2005, con la excepción de los que señalen expresamente en las Fichas de Ordenación, como son las áreas, ámbitos y sectores suspendidas, **en las cuales se mantendrán vigentes las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92**, así como en todo lo relativo a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, las cuales serán de aplicación las del citado documento y la de los planes de desarrollo amparados en los Planes Generales anteriores y que regulen la materia propia de tales Ordenanzas.

El Plan General, sitúa la manzana objeto del informe en el área estructural (AE-5) Suroeste, dentro del sector SSU 5.7 Parque Tecnológico (SUSO) y como sector de suelo urbanizable ordenado (SUSO). Dicho planeamiento determina en la parcela dos tipologías alternativas; edificación abierta y cerrada Parque Tecnológico y estableciendo un uso principal de oficinas. Su ordenación pormenorizada se recoge en el tomo 2.3 bajo el título *“Documentación complementaria de ordenación pormenorizada del sector SSU-5.7 Par que Tecnológico”*, la cual refleja el Decreto 253/2010, de 16 de diciembre, por el que se dispone la suspensión, para este ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la implantación de un Parque Científico y Tecnológico en el ámbito del SO-19 Cuevas Blancas.

***Posteriormente el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2015, aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife,***

***según recoge el anuncio del BOC N° 178, del viernes 11 de septiembre de 2015. En la Memoria de Ordenación de este Plan Territorial, en el punto 6.5.1 de Coherencia con el planeamiento urbanístico de Santa Cruz de Tenerife se recogen los cambios en la ordenación pormenorizada, y en concreto en el apartado 6.5.1.2.2.1. la Propuesta de Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Parque Tecnológico.***

Estos cambios en la ordenación actualmente vigente en el sector de suelo urbanizable se puede esquematizar en los siguientes aspectos:

- Reordenación viaria
- Redelimitación de la parcela 8-O y reubicación de la misma.
- Cambio de uso de la parcela 9-SG SER por SG INT y reubicación de la misma.
- Redelimitación de la parcela 10 – SL DOC y reubicación de la misma.
- Redelimitación de la parcela 11 – E DEP y reubicación de la misma.
- Redelimitación de la parcela 7 – ID/NT y reubicación de la misma.
- Cambio de los coeficientes de edificación.

**1.2. Informe de la normativa urbanística.**

De acuerdo con el apartado 6.1.2.3.: *Descripción de la Ordenación Pormenorizada*, de las Normas sustantivas de Ordenación Transitoria incluidas en el tomo 2.3 del PGO 2013, se indica que:

*“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.”*

En ese mismo sentido se expresa el art. 2 de las Normas Sustantivas de Ordenación:

*“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...(…)... El Estudio de Detalle, además, debe justificar que los volúmenes ordenados no superan el valor máximo edificable asignado a la manzana en su totalidad.”*

Según establece el art. 5 *Zonas de Edificación* de las Normas, tanto para todas las manzanas edificables del Parque Tecnológico de Santa Cruz, 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.*

Además de lo anterior, el citado artículo indica que, entre otras determinaciones, el estudio de detalle definirá para cada tipología lo siguiente;

- La línea de disposición obligatoria de la fachada de la edificación, así como otras disposiciones de disposición de la edificación en la parcela.
- Habrá de definir con precisión las alturas de las diversas partes constitutivas de las futuras edificaciones sin poder sobrepasar la altura reguladora máxima.
- Justificará la superficie máxima que se puede construir en la parcela, así como los límites de su ocupación.

Se ha presentado con fecha de 3 de abril un nuevo Documento Técnico de Estudio de Detalle elaborado por la empresa GESTUR y redactado por los técnicos Rubén Henríquez Guimerá, J. Lucas Delgado Gorrín y Manuel Galván García.

El nuevo documento se adapta a las determinaciones recogidas en el Plan Territorial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur, con aprobación definitiva, y que resulta el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente a fecha de hoy.

Se recoge el coeficiente de edificabilidad de 1,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup><sub>s</sub> para la parcela nº 8 con uso Terciario de Oficinas.

A la hora de establecer las alineaciones y rasantes se ha tenido en cuenta la urbanización ya ejecutada a la que da frente la manzana en su totalidad, salvo en el lindero norte, hacia el Sistema Local de Áreas Ajardinadas del cauce del Barranco de Los Pocitos. En este lindero el retranqueo de la edificación en la propuesta de este Estudio de Detalle se aumenta a 12 ml. para permitir la urbanización de un viario privado de acceso a los niveles de sótanos destinados a garaje de la futura edificación.

El resto de retranqueos se mantienen en 5 ml. en concordancia con los establecidos con carácter general en el planeamiento para esta tipología abierta.

Con respecto a la ordenación de volúmenes, hay que decir que estos se disponen de forma escalonada, y según el documento presentado sin superar las 6 plantas de altura máxima ni la altura reguladora máxima.

Además, atendiendo al apartado b) del artículo 3.2.2.3 se han realizado hasta 6 plataformas de suelo de parcela que se van escalonando hasta salvar 15 metros de desnivel, cumpliendo en cada una de ellas las alturas referidas a cada rasante.

Por todo lo expuesto, este Servicio informa **favorablemente** el Documento de Estudio de Detalle presentado con fecha 3 de abril de 2017.

Es todo cuanto se estima oportuno informar.

**TERCERO.-** Continuada la tramitación del Expediente con fecha de 11 de Abril de 2017 el Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión de carácter extraordinario, y la Junta de Gobierno Local con fecha de 17 de Abril de 2017 en sesión de carácter ordinario, acordaron la Aprobación Inicial del Expediente y someterlo a información pública por plazo de un mes, a tal efecto se ha procedido a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife con fecha de 19 de Mayo de 2017.

**CUARTO.-** Durante el período de información pública Parque Científico y Tecnológico S.A., presentó una alegación, respecto de la que el Servicio de Planeamiento y Gestión emitió el siguiente informe:

**Nº EXP: 2016\_2389**

**ASUNTO:**

**INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA QUE INCLUYE LA PARCELA Nº 8 DEL PARQUE TECNOLÓGICO EN CUEVAS BLANCAS. DISTRITO SUROESTE.**

## 1. ANTECEDENTES

El documento denominado “Estudio de Detalle de la Parcela 8, Parque Científico y Tecnológico, Cuevas Blancas” fue aprobado inicialmente por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo el pasado 11 de abril de 2017 y posteriormente por la Junta de Gobierno Local, el 17 de abril de 2017.

El pasado 20 de junio de 2017, finalizó el plazo del trámite de información pública del Documento tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 60 del viernes 19 de mayo de 2017.

Durante este período tan sólo se ha presentado una única alegación, formulada por el asesor técnico del propio Parque Científico y Tecnológico de Tenerife SA y Jefe del Servicio Técnico de Innovación, D. Orlando José Pérez García. Tiene registro de entrada en esta Gerencia Municipal el 16 de junio de 2017.

La alegación presentada expone que el documento técnico aprobado limita la altura en dos espacios puntuales dentro del área de libre disposición de la edificación definida por el retranqueo, que inciden en la flexibilidad necesaria en relación al resultado volumétrico que se determine.

Es por lo que la alegación propone una modificación del Estudio de Detalle que consiste en el incremento de dos cotas de las rasantes de urbanización interior de la manzana. La superficie edificable se mantiene inalterada con respecto al documento aprobado.

Se ha aportado junto al escrito de la alegación, la documentación completa del Estudio de Detalle Modificado.

## 2. INFORME

---

La rasante modificada de la urbanización interior de la manzana que pasa de cota 212 a 215 genera un salto de altura en el extremo este de la manzana superior a tres metros, incumpliendo la normativa vigente relativa a la altura permitida en los muros de contención.

## 3. CONCLUSIONES

---

Por todo lo expuesto, este Servicio propone <b>desestimar</b> la alegación presentada al incumplir la normativa vigente y proceder al trámite de <b>aprobación definitiva</b> del documento.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Al respecto debe señalarse que la desestimación de la alegación propuesta por Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A, determina la toma en consideración de la propuesta inicialmente presentada y que fue objeto de Aprobación Inicial.

**CUARTO.-** Visto lo cual se estima procedente continuar la tramitación del Expediente.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Art.25.2 a) de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en los términos de la legislación del Estado y de las CC AA atribuye a los Municipios la de Urbanismo. En el concreto ámbito de Canarias el parámetro normativo de esta materia viene dado por el Texto Refundido 1/2000 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante (TRLOTC), que en lo referente al Planeamiento debe complementarse con el 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 adelante (Rgto. Pla. 55/2006)-.

**SEGUNDO.-** En atención a la potestad de autoorganización reconocida en el Art.4 a) de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto por los Arts.85 bis del citado texto normativo, y 7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia

urbanística al Organismo Autónomo Local, “Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife”.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente Expediente debe traerse a colación lo dispuesto por el Art.38 del TRLOTC, conforme al que,

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.

Así mismo debe considerarse que el Art.31 del TRLOTC dispone que, **los Estudios de Detalle tienen la condición de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico**, lo que implica que a los efectos de su tramitación deberá estarse a lo previsto por el Rgto. Pla. 55/2006.

**CUARTO.-** Conforme a lo dispuesto por el Art.87.1 del Rgto. Pla. 55/2006, los Estudios de Detalle podrán ser formulados por la Administración, o por los particulares que tengan un interés legítimo, siendo en el caso del presente Expediente promovido a instancias de la sociedad mercantil Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A. , en la que concurre además la condición de propietaria de la totalidad de la superficie de suelo incluido en el Estudio de Detalle cuya aprobación se solicita.

**QUINTO.-** El Art. 87 del Rgto. Pla. 55/2006, dispone que la aprobación inicial y definitiva de los Instrumentos de Ordenación corresponde a los Ayuntamientos, previa cumplimiento del trámite de información pública, y sí fuere procedente de la audiencia simultánea a los interesados, así mismo deberá estarse a lo previsto por los el Art.83.5 del citado Reglamento en el que se establece que los Estudios de Detalle deberán ser objeto de aprobación definitiva en plazo de tres meses, desde el día siguiente a la conclusión del trámite de información pública, circunstancia que concurre en el presente caso.

**SEXTO.-** Además tras la Aprobación Definitiva del Expediente deberá darse cumplimiento a las siguientes formalidades:

- De acuerdo con el Art. 87.2 del Rgto. Pla. 55/2006, una copia debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente será notificado con carácter previo a la publicación a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias..
- Conforme al Art.50.1 y 2 del Rgto. Pla. 55/2006, la Administración que apruebe definitivamente el Instrumento, deberá

publicar en el Boletín Oficial de Canarias el acuerdo íntegro de aprobación definitiva del Instrumento de Ordenación, debiendo acreditarse con carácter previo la remisión al Consejo Cartográfico de Canarias, de un ejemplar íntegro del documento aprobado debidamente diligenciado o certificado preferentemente en formato digital.

**SÉPTIMO.** -En atención a lo previsto por el Art.51.2 del Rgto. Pla. 55/2006, los instrumentos de ordenación urbanística, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrarán en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, como dispone el artículo 70.2 de la [Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local](#).

**OCTAVO.**- Sentado lo anterior será preciso determinar el cauce procedimental preciso a fin de que el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife proceda a la aprobación expresa del correspondiente Estudio de Detalle, resultando necesario tener en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Tal y como se señaló con anterioridad conforme a lo previsto por el Art.31 de TRLOT, los Estudios de Detalle tienen la naturaleza jurídica de Instrumentos de Planeamiento, ello debe ser puesto en relación con la condición de Municipio de Gran Población que concurre en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, por lo que resulta de aplicación el Art.123 i) de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el que se dispone que,

i) La aprobación inicial del Planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos previstos en la legislación urbanística corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

b) De acuerdo con lo previsto por el Art. 124 del Real Decreto 2568/1986 por el que se Aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en correspondencia con el Art. 8 del Reglamento Orgánico del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, los asuntos que hayan de ser sometidos al Pleno, con carácter previo serán objeto de estudio por la correspondiente Comisión Informativa, en este caso la de Planificación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente, Infraestructura, Vivienda y Patrimonio.

c) De acuerdo con lo previsto por el Art.8 c) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo corresponde a su Consejo Rector el conocimiento e información sobre el desarrollo y la ejecución de los Instrumentos de Ordenación de urbanística, por tanto se estima pertinente la remisión del presente Expediente al Consejo Rector a los efectos de toma de conocimiento.

d) Así mismo habrá de considerarse lo previsto por el Art.25.2 del TR 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se dispone:

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. (...).

A la vista de las consideraciones jurídicas expuestas, el Consejo Rector acordó dar traslado del presente expediente a la Comisión Informativa de Planificación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente, Infraestructura, Vivienda y Patrimonio, para que dictamine elevarlo al Pleno del Excmo. Ayuntamiento a fin de que adopte el siguiente acuerdo:

1º) Aprobar con carácter definitivo el Expediente denominado, ***Estudio de Detalle de la Parcela 8, Parque Científico y Tecnológico, Cuevas Blancas***”, promovido a instancias de “Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A.”, habida cuenta que se ha desestimado la alegación presentada por Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A., se aprueba con carácter definitivo la propuesta que ya aprobada con carácter inicial por el Consejo Rector de este Organismo Autónomo, y por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

2º) Remitir a la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, copia diligenciada del documento aprobado definitivamente.

3º) Realizada la anterior notificación se procederá a publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, debiendo acreditarse la remisión al Consejo Cartográfico de Canarias de un ejemplar íntegro del documento aprobado.

4º) Publicar la normativa del ***“Estudio de Detalle de la Parcela Abierta Específica AE-26 Reparcelación Parque Tecnológico (T.M. Santa Cruz de Tenerife)”***, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, entrando en vigor a los 15 de días de su publicación.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 13-7-2017

Cúmplase

LA CONSEJERA DIRECTORA,