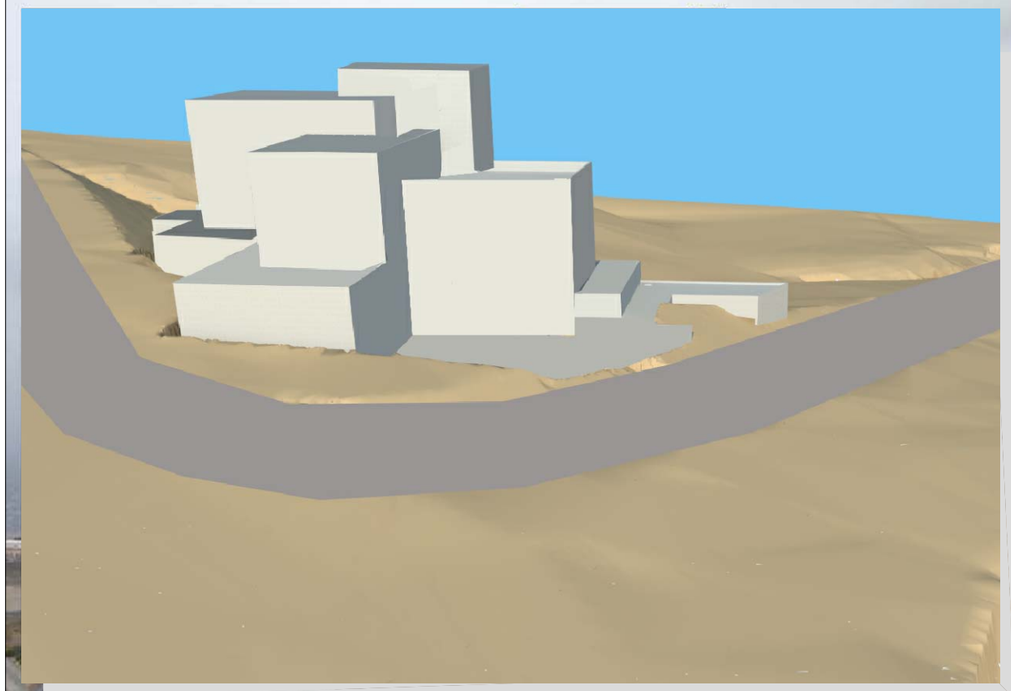


ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE CALERO TAVIO AYMARA - NIF 43784995X

Firmado digitalmente por ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE CALERO TAVIO AYMARA - NIF 43784995X
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703006491, cn=ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE CALERO TAVIO AYMARA - NIF 43784995X
Fecha: 2017.04.03 10:20:04 +01'00'

- Digitally signed by FERMIN GARCIA MORALES - 43366410W
DN: cn=FERMIN GARCIA MORALES - 43366410W, c=ES, o=GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SANTA CRUZ DE TENERIFE, ou=DIRECCIÓN TÉCNICA DE URBANISMO, email=fgarmor@santacruzdetenerife.es
Reason: Documento informado para su aprobación inicial y expuesto a información pública
Date: 2017.07.12 13:06:44 +01'00'

GESTUR TENERIFE

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE

ENERO 2017

INDICE

1.- MEMORIA:

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ENCARGO
3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA MANZANA DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
5. PROGRAMA DE NECESIDADES
6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
7. ÍNDICE

2.- PLANOS:

Nº 1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Nº 2	PLANEAMIENTO VIGENTE
Nº 3	TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL
Nº 3.1.	ORTOFOTO. ESTADO ACTUAL
Nº 4	URBANIZACIÓN EJECUTADA Y POR EJECUTAR.
Nº 5	PARCELARIO. PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN TRAMITACIÓN
Nº 6	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.1.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.2.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.3.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 7	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 8	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 9	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 10	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 11	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 12	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 13	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES

3.- ANEJOS (Acta de Alineaciones y Rasantes)

1. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

La Sociedad “PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE”, dependiente del Cabildo Insular de Tenerife, se creó para el desarrollo de instalaciones y empresas dedicadas a I+D+I en el entorno del área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

El lugar elegido se sitúa en la zona de Cuevas Blancas, junto a los núcleos de Santa María del Mar y Añaza. Perfectamente comunicada dada su proximidad a la autopista TF-1.

Dentro de la problemática suscitada por el retraso en la aprobación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife, esa Sociedad encargó a Gestur Tenerife S. A. la redacción del documento necesario, según el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, para conseguir la suspensión del Plan General Vigente en el ámbito seleccionado (SO-19) así como la aprobación de las Normas Sustantivas de Ordenación Transitoria en el ámbito suspendido.

El objeto de esta suspensión era posibilitar la ejecución en tales terrenos de las Infraestructuras de Urbanización del citado Parque Científico y Tecnológico, 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.

Una vez aprobado el documento citado, la sociedad P.C.T.T. encargó a Gestur Tenerife, S. A. la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito en tramitación.

Aceptado el encargo, se procedió a la redacción del Proyecto de Urbanización que incluye la ejecución de las obras civiles así como las de Instalaciones Eléctricas, Red de Media Tensión, Redes de Baja Tensión y Alumbrado Público así como el Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicación.

El proyecto de urbanización del conjunto del Parque, actualmente en fase de ejecución, parte de un proyecto redactado en agosto de 2011 por Gestur Tenerife y posteriormente se procedió a última modificación de enero de 2103 que está redactada por D. Luis J. Tomás Martínez alterando con ello las rasantes de los viarios propuestos inicialmente.

Paralelamente se aprueba el Plan Territorial del Tren del Sur que incluye en su documentación una ordenación pormenorizada del Sector que sustituye a la vigente hasta ese momento según el artículo 47 aprobado. Esto supone una modificación de la superficie de la manzana 8 objeto del presente documento.

Una vez realizado el Proyecto de Urbanización, por encargo de la sociedad gestora pública "Parque Científico Tecnológico de Tenerife" (PCTI), se plantea un Estudio de Detalle de la manzana 8 del Sector Parque Tecnológico donde se va a ubicar el EDIFICIO REPRESENTATIVO DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE, en cumplimiento de las Normas Sustantivas del artículo 47 aprobado y así estudiar la mejor adaptación del edificio al topográfico resultante del Proyecto de Urbanización del Parque Tecnológico.

Aceptado el encargo se procede, por tanto, a la redacción del presente documento.

2. OBJETO DEL ENCARGO

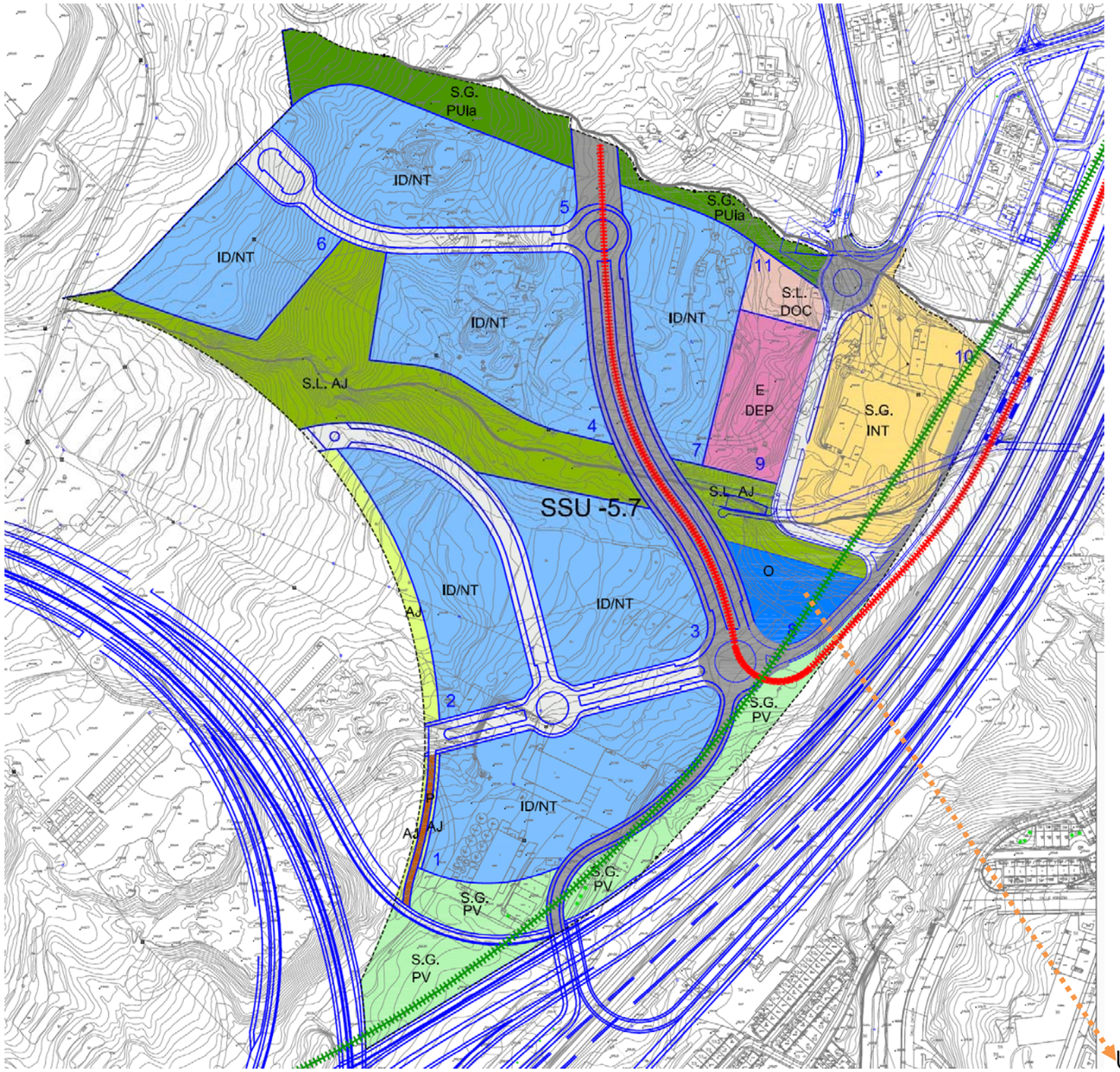
El presente ESTUDIO DE DETALLE, tiene por objeto definir la ordenación de volúmenes de la edificación susceptible de ocupar la manzana 8 justificado en que en cada una de las manzanas del Parque Científico y Tecnológico en que se haya asignado el código zonal CPT / APT previamente a la autorización de 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 ordenancìsticos de la zona edificatoria correspondiente.

3. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO Y DE LA MANZANA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Plano de Zonificación del Sector SSU – 5.7. Parque Tecnológico según planeamiento vigente.



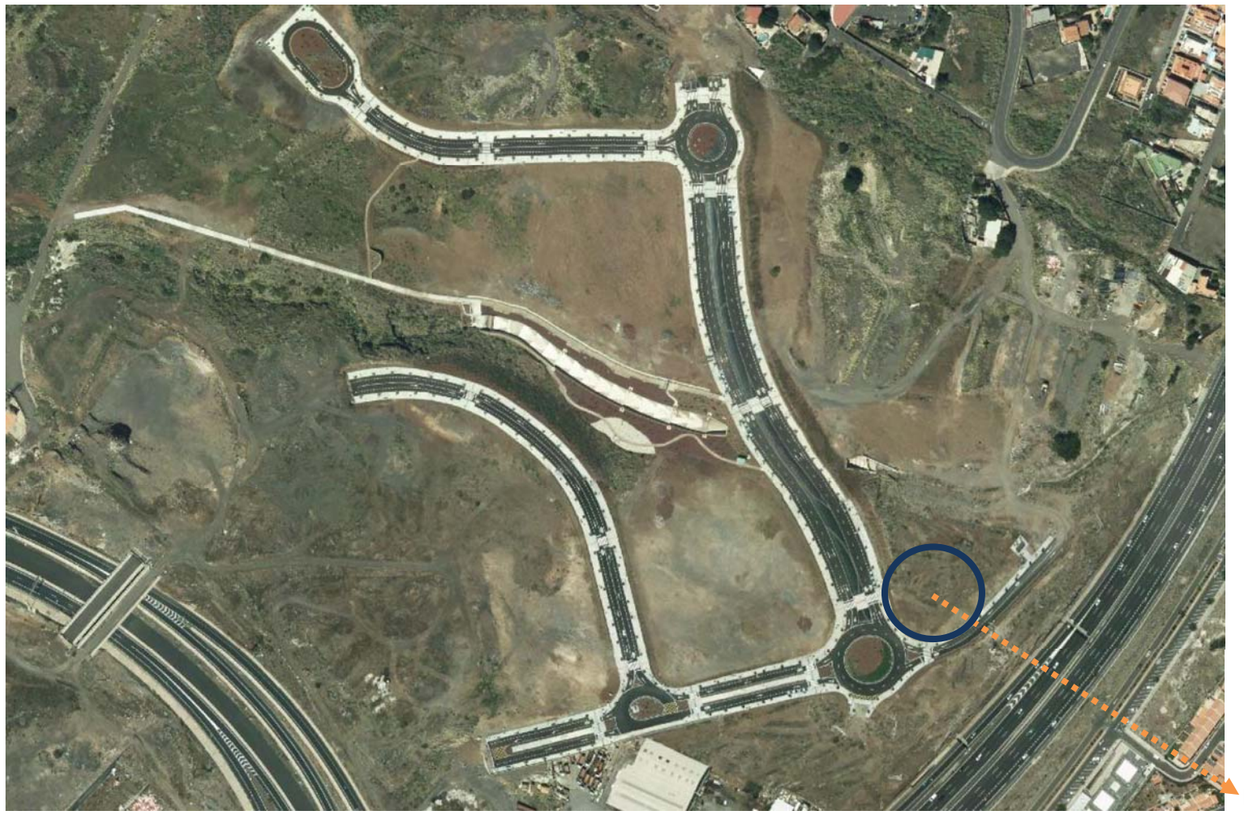
Ubicación de la manzana 8, objeto del Estudio de Detalle

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 262.690 m² 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 topo formas originales.

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-615), 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 (TF-28). 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.

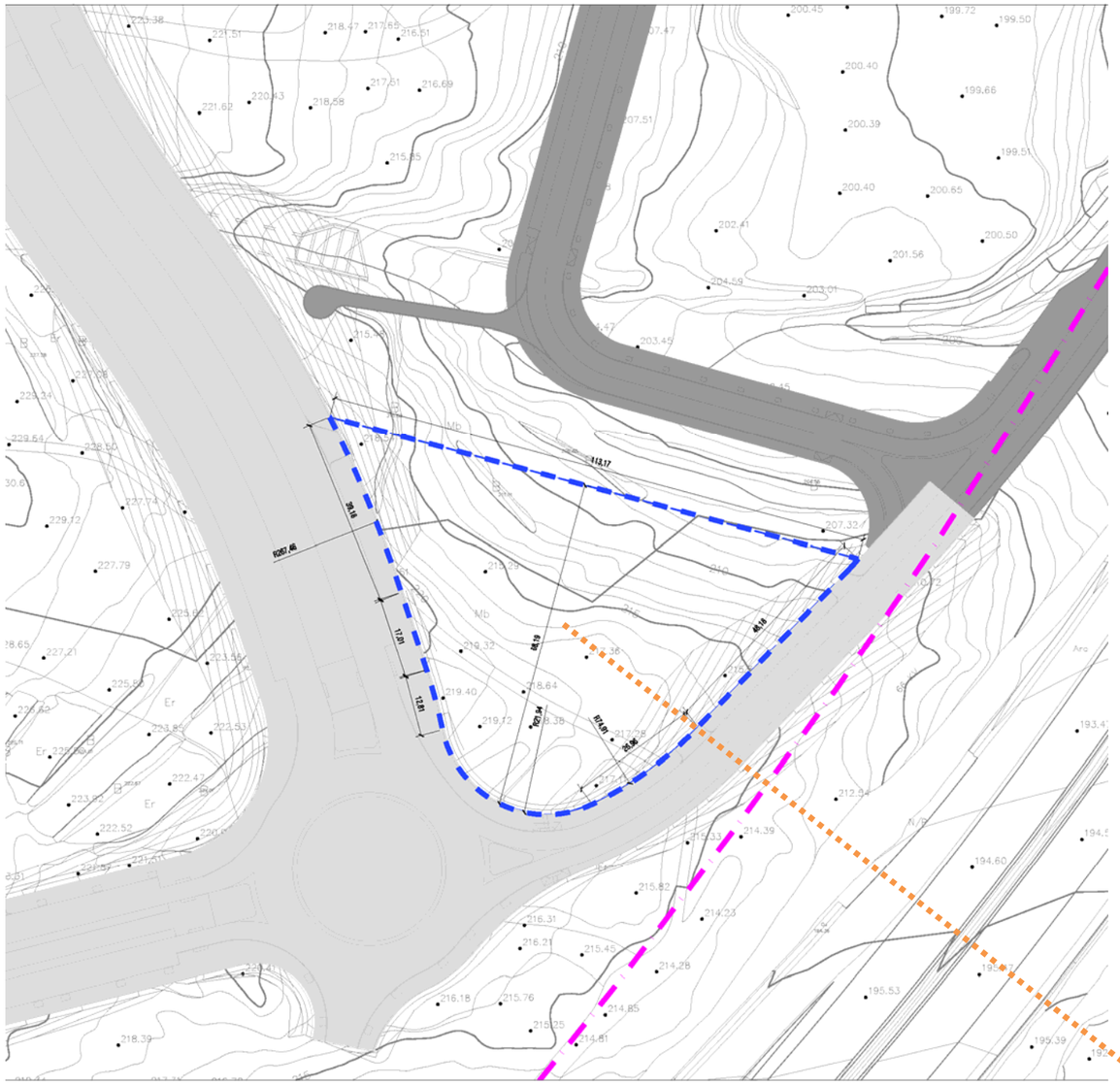
Actualmente se encuentra ejecutada la 1ª fase de la Urbanización según se puede constatar en la ortofoto adjunta.



Ubicación de la Manzana 8, objeto del Estudio de Detalle

La Manzana 8 -en el límite este del mismo- y con una superficie de suelo total de 4.671 m2. De geometría triangular y con orientación principal norte-sur, presenta un desnivel máximo de unos 17 m entre los vértices que conforman su lindero norte. En este lindero el solar limita con el futuro parque lineal que articula el paisajismo del Parque Tecnológico aprovechando la zona del barranco que lo recorre en dirección este-oeste. Al este linda con el vial EJE2 muy próximo ya al abrupto corte topográfico que baja hasta la TF1, al oeste con el vial EJE 2 y al sur con la GLORIETA 1.

La posición elevada del terreno sobre la TF1 permite unas visuales amplias sobre el mar así como vistas lejanas que alcanzan hasta Santa Cruz de Tenerife.



4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

En las Normas Sustantivas vigentes se definen para el Parque Tecnológico varias zonas de edificación con sus Condiciones Particulares.

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

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.

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:

El ámbito territorial será la totalidad de la extensión de una manzana.

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.

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.

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.

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:

80 metros de longitud máxima.

50 metros de fondo máximo.

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:

No habrá diferencias mayores de una planta entre dos partes adyacentes del edificio.

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.

La altura reguladora máxima de la edificación será de seis (6) plantas para las actividades a desarrollar en cada planta de la misma.

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.

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.

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.

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:

El ámbito territorial será la totalidad de la extensión de una manzana.

El Estudio de Detalle desarrollará la ordenación de los volúmenes edificatorios completando, al menos, los parámetros ordenancísticos de la zona edificatoria correspondiente.

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.

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.

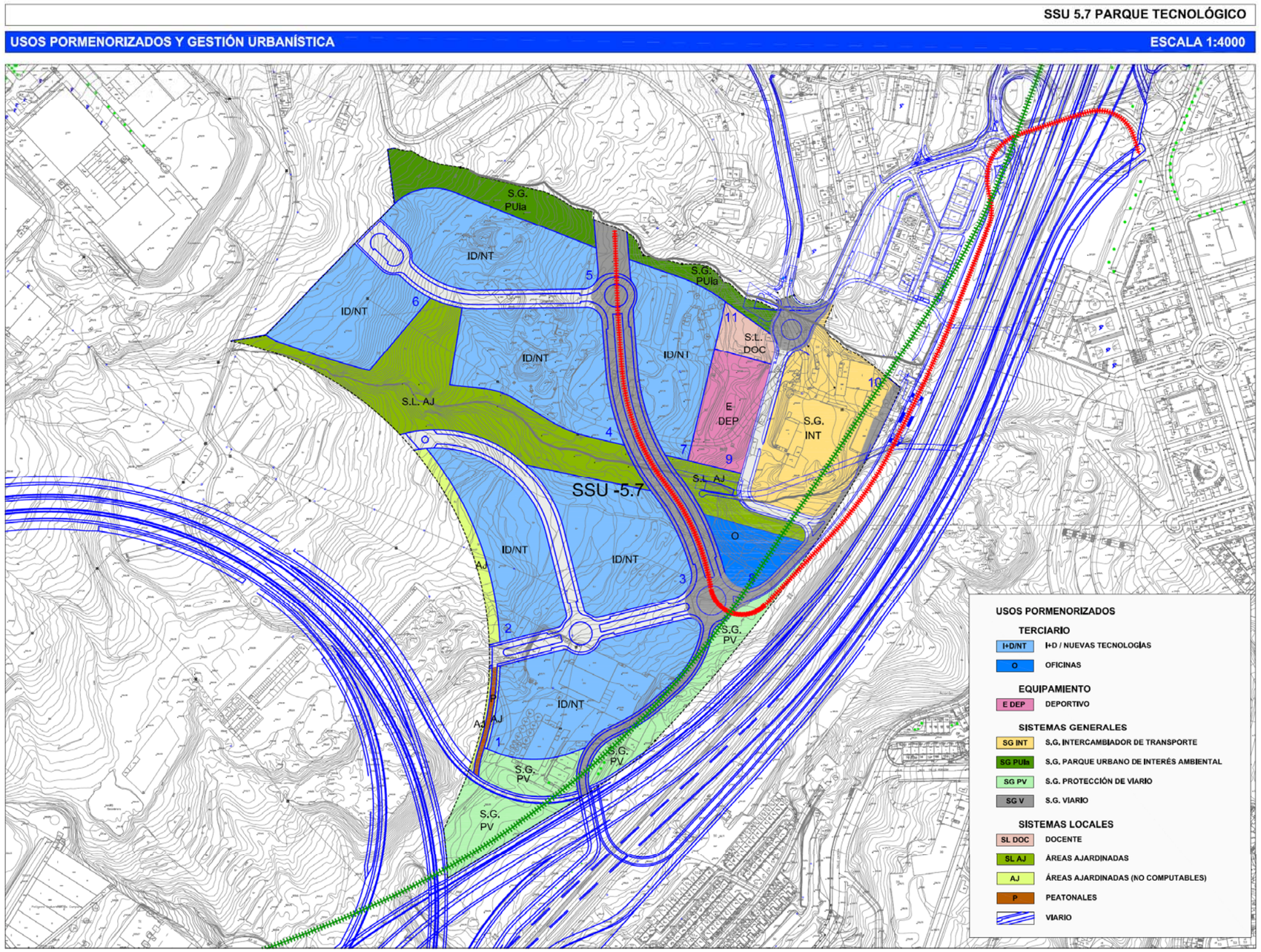
No se establecen condiciones de disposición obligatoria de la edificación. En todo caso, el Estudio de Detalle definirá los límites de los volúmenes edificables y su disposición específica en cada parcela.

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.

La altura reguladora máxima de la edificación será de seis (6) plantas para las actividades a desarrollar en cada planta de la misma.

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.

Se adjuntan fichas de Ordenación Urbanística vigente.



ineco

metrotenerife

Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur. Aprobación Definitiva

DOCUMENTO Nº 2.
MEMORIA DE ORDENACIÓN

SSU 5.7 PARQUE TECNOLOGICO	SUSO

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUPERFICIE TOTAL (m2):	262.690

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:	Investigación y Desarrollo
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Público por Cooperación

Coeficiente de Edificabilidad (m^2c/m^2s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda./m^2s)
	VIV./Ha	Hab./Hab		Total	Total VP	%VP	
0,57	0	0	0	0	0	0	0,68

Parcela	Usos Pormenorizados	Tipología	Coeficiente de Edificabilidad (m^2c/m^2s)	Superficie de Suelo (m^2s)	Sup. Edificable máxima (m^2c)	Aprov. (Udas)
1	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	20.725	25.285	30.594
2	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	14.757	18.004	21.784
3	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	17.179	20.958	25.360
4	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	18.925	23.089	27.937
5	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	17.614	21.489	26.002
6	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	12.948	15.797	19.114
7	I+D / Nuevas Tecnologías	C-Pt / A-Pt	1,22	14.636	17.856	19.418
8	Terciario Oficinas	C-Pt / A-Pt	1,22	4.671	5.699	6.268
Subtotal Terciario				**121.455**	**148.175**	**176.477**
9	E. Deportivo	A-E1	0,10	7.882	788	631
Subtotal Equipamientos Locales				**7.882**	**788**	**631**
10-SG INT	S.G. Intercambiador de Transporte	A-D		19.282		
SG Puia	S.G. Parque Urbano de interés Ambiental			11.169		
SGV	S.G. Viario			27.411		
SG PV	Áreas Libres Ajardinadas de Protección del Viario			18.040		
Subtotal Sistemas Generales				**75.902**		
11 - DOC	S.L. Docente	A-D		2.627		
Subtotal Sistema Local de Dotaciones				**2.627**		
S.L. AJ	S.L. Áreas Ajardinadas			28.331		
Subtotal Sistema Local de Espacios Libres				**28.331**		
AJ	Áreas Ajardinadas			3.289		
P	Peatonales			669		
V	Viario			22.535		
Subtotal Viario y Otros				**26.493**		
TOTAL SECTOR				**262.690**	**148.963**	**177.108**

Superficie de suelo de Cesión de Sistemas Generales y Locales:	133.353	m^2 (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	Reservas del Sector	Espacios Libres:	28.331	38.840
Reserva legal Mínima		36.777		Dotaciones:	2.627	
Espacios Libres (10%)	Equip. (3%)	Dotaciones (1%)		Equipamientos:	7.882	
26.269	7.881	2.627				

PROGRAMACION DE LA GESTION Y EJECUCION 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, desdde 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

5. PROGRAMA DE NECESIDADES

El PCTT determinó que la manzana 8 se destinara a la sede del EDIFICIO REPRESENTATIVO DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE.

La propuesta plantea la resolución de un programa de necesidades de uso mixto enfocado a dotar al PCTT de las instalaciones necesarias para la implantación de empresas de base tecnológica y demás servicios de apoyo que puedan demandar el resto de empresas.

Las ideas básicas para decidir las determinaciones de este Estudio de Detalle parten del programa de necesidades aprobado por el PCTT para el futuro edificio:

- Proponer una solución funcional que diera cabida a las actividades a implantar y que optimizara las relaciones entre los distintos usos previstos.
- Dotar al edificio de la imagen representativa demandada.

  - Una volumetría estudiada teniendo presente su centralidad en el ámbito del Parque y las visuales desde el entorno y especialmente desde la Autopista del Sur TF-1.

  - La composición de volúmenes con los cuerpos superiores de oficinas resueltos con envolventes ligeras y un “zócalo” que se macla con esa envolvente ligera en el núcleo de comunicaciones.

- Integración del edificio en el medio y su contexto, como parte significativa de la intervención, una especial atención a la integración del paisajismo en el ámbito lo previsto para el conjunto del Parque Tecnológico.
- Sostenibilidad planteada desde la perspectiva de un hacer las cosas más simples, renunciando a complejidades innecesarias.
- El desarrollo de áreas de uso compartido que favorezcan el intercambio entre las personas/empresas..
- Dotar a todo el complejo de criterios de accesibilidad universal.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La remisión a Estudio de Detalle permite completar o reajustar para la totalidad de la manzana 8:

a) Las alineaciones y rasantes
b) Los volúmenes

Las alternativas a estudiar parten de dichas limitaciones legales, las instrucciones de las Normas Sustantivas vigentes y las derivadas del programa de necesidades de la propiedad.

La solución adoptada debe responder a 3 aspectos:

a) Legales: límites de alturas, edificabilidades y ocupación en planta.

b) Instrucciones del planeamiento: integración de volúmenes entre sí sin establecer condiciones de disposición obligatoria de la edificación respetando 5 metros de retranqueo a cada uno de los linderos.

c) Programa de necesidades de la propiedad: distribución espacial muy flexible y modular.

Teniendo en cuenta los condicionantes anteriores, la manzana 8 atiende más a una tipología de edificación abierta de las dos posibles, por lo que el Estudio de Detalle deberá regularse según las disposiciones de dicha tipología.

Por lo tanto, los parámetros urbanísticos obligatorios para la manzana 8 a cumplir en el Estudio de Detalle serían los siguientes:

Ocupación máxima:	40%
Altura máxima:	Número máximo de plantas (medidas sobre cada suelo de parcela) = 6
	ml máximos = cumpliendo altura reguladora máxima según artículo 3.5.17 de las Normas de Ordenación Pormenorizada
	El estudio de detalle propone una envolvente de volúmenes de diferentes alturas de 6 a 1 plantas que deberán cumplir a su vez con la altura reguladora máxima
Retranqueos:	mínimo 5 m a cualquier lindero
	En estudio de detalle 12 m en lindero norte
Superficie suelo:	4.671 m2
Superficie edificable máxima:	5.699 m2
	El estudio de detalle propone una envolvente de diferentes volúmenes como área de movimiento, que el proyecto de ejecución deberá concretar (sin salirse de los límites establecidos) para cumplir la edificabilidad máxima y la ocupación máxima permitidas.

Una vez analizadas las rasantes de los viales ejecutados colindantes y la topografía interior de la propia manzana, se propone una volumetría escalonada con diferentes cuerpos que permite cumplir con el programa de necesidades y su adecuación al entorno inmediato. No obstante la limitación de alturas y teniendo en cuenta la rasante de los viales circundantes (fijadas por el Acta de alineaciones y rasantes y en su defecto por el Proyecto de Urbanización) hace necesario un aumento del retranqueo a 12 m en el lindero opuesto donde se ubica un vial interior para acceso al futuro edificio.

El criterio de medición de la altura máxima se hará desde la rasante del terreno urbanizado interior de parcela.

La definición de los volúmenes propuestos, su altura y ocupación, quedan definidos en los planos que forman parte de este documento.

7. INDICE

Se incluye la siguiente documentación:

1.- MEMORIA:

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ENCARGO
3. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO Y DE LA MANZANA DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
5. PROGRAMA DE NECESIDADES
6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
7. INDICE

2.- PLANOS:

Nº 1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Nº 2	PLANEAMIENTO VIGENTE
Nº 3	TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL
Nº 3.1.	ORTOFOTO. ESTADO ACTUAL
Nº 4	URBANIZACIÓN EJECUTADA Y POR EJECUTAR.
Nº 5	PARCELARIO. PROYECTO DE REPARCELACIÓN EN TRAMITACIÓN
Nº 6	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.1.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.2.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 6.3.	MANZANA 8. ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO Y PERFILES VIARIOS
Nº 7	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 8	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 9	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 10	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 11	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 12	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES
Nº 13	MANZANA 8. SECCIONES. ALTURAS VOLÚMENES

3.- ANEJOS (Acta de Alineaciones y Rasantes)

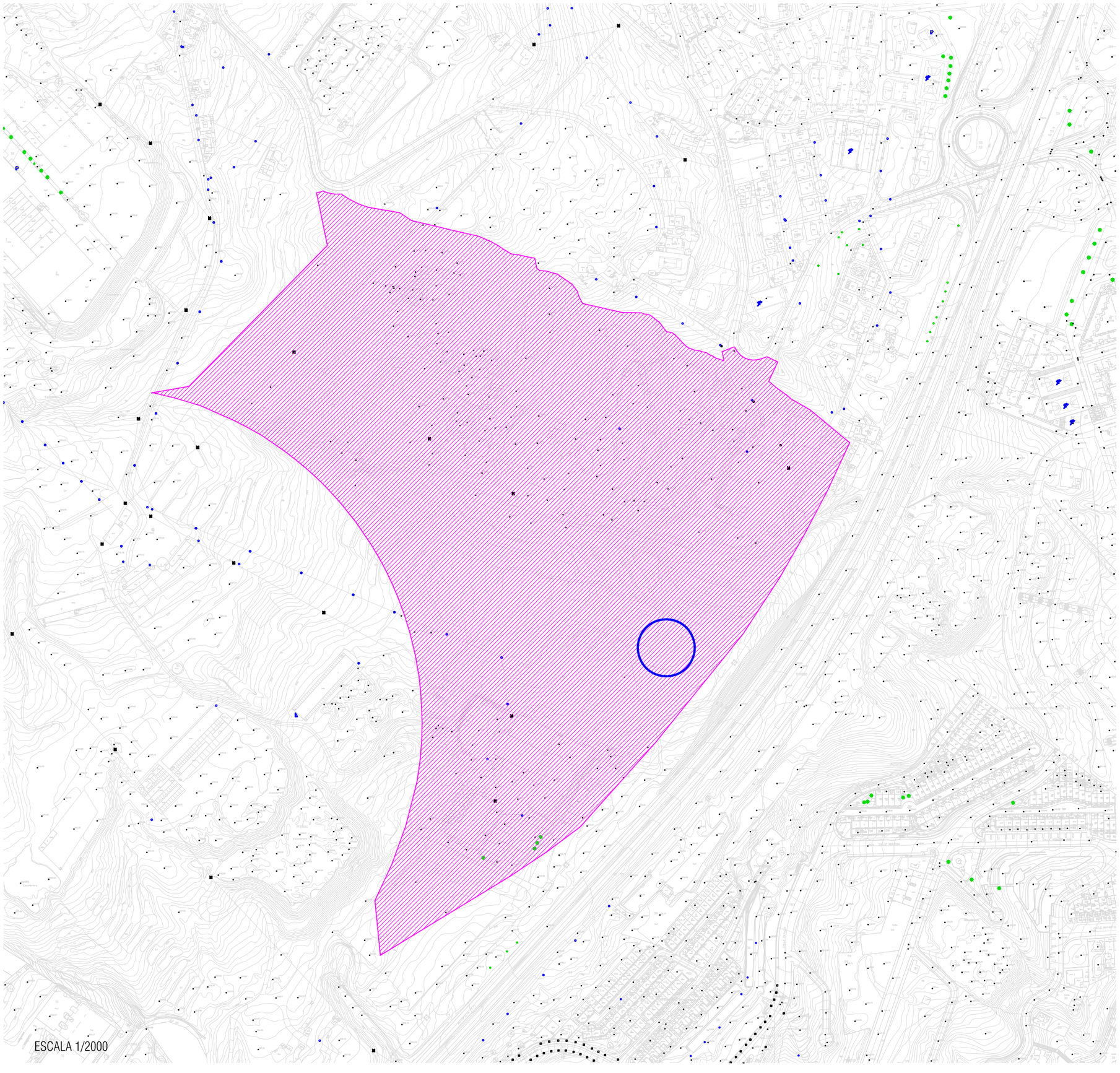
Santa Cruz de Tenerife, enero 2017

Fdo: Rubén Henríquez Guimerá
Arquitecto nº Coac 943

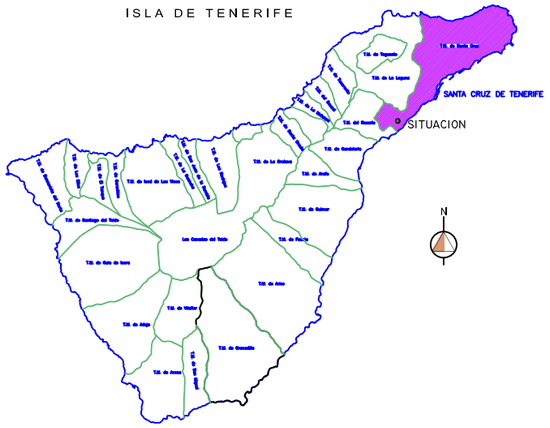
Fdo.: J. Lucas Delgado Gorrín
Arquitecto nº Coac 1820

Fdo: Manuel Galván García
Ingeniero Ténico de Obras Públicas col nº 9317

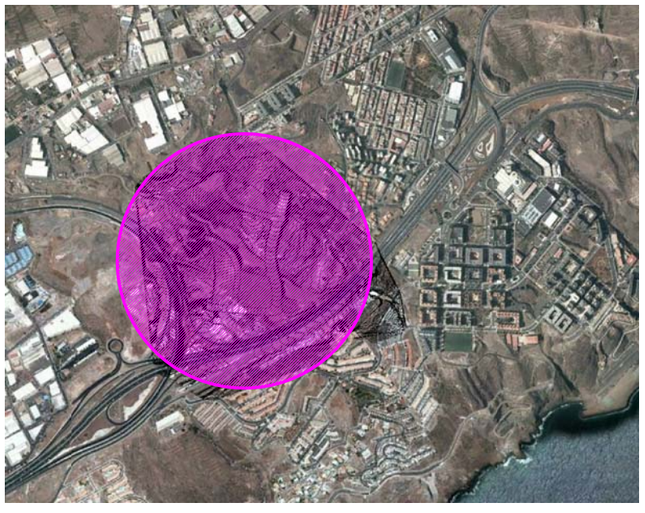
2. PLANOS



ESCALA 1/2000



ESCALA S/E



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

SITUACION y EMPLAZAMIENTO

ENERO 2017 — ESCALAS INDICADAS

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

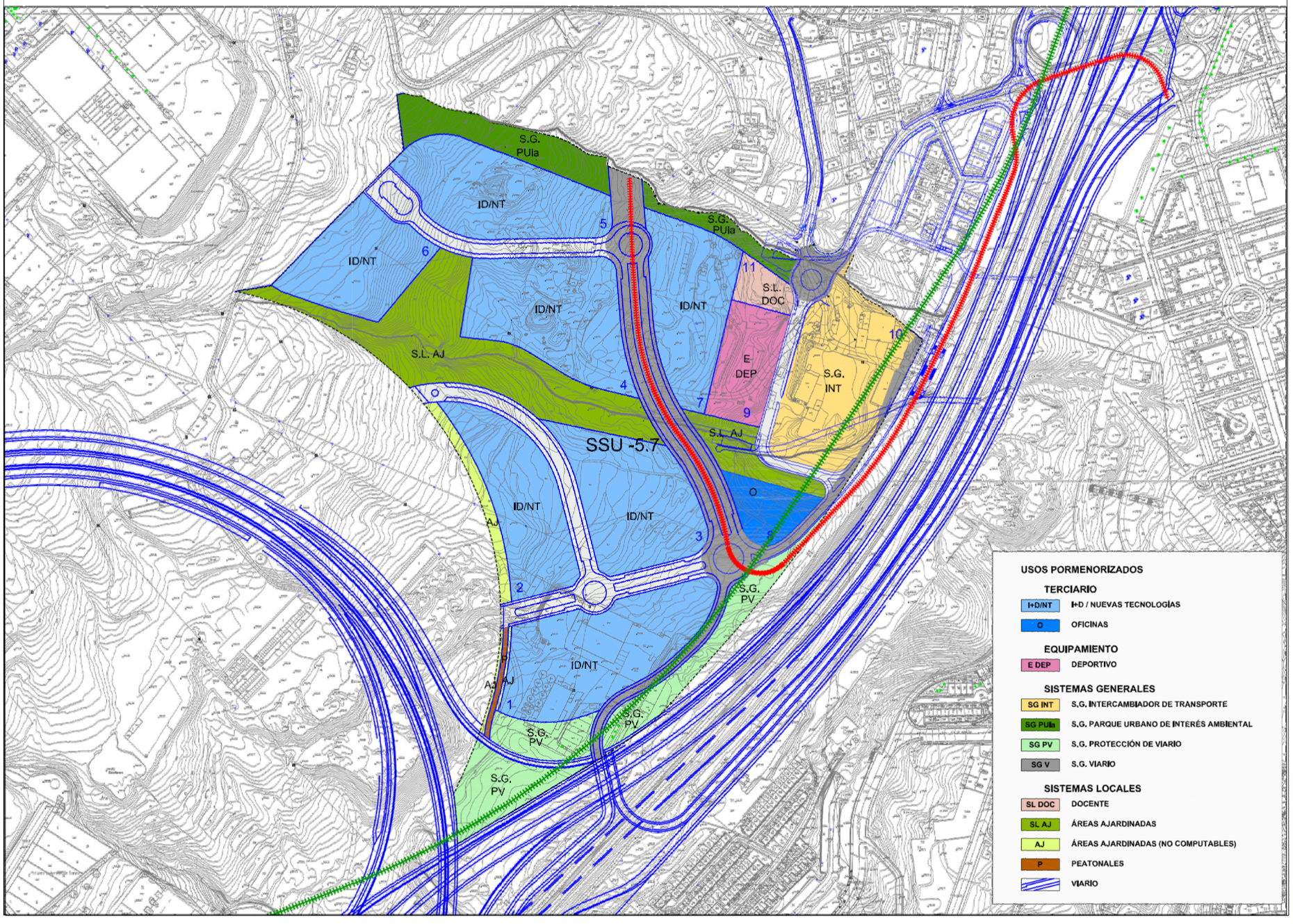
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

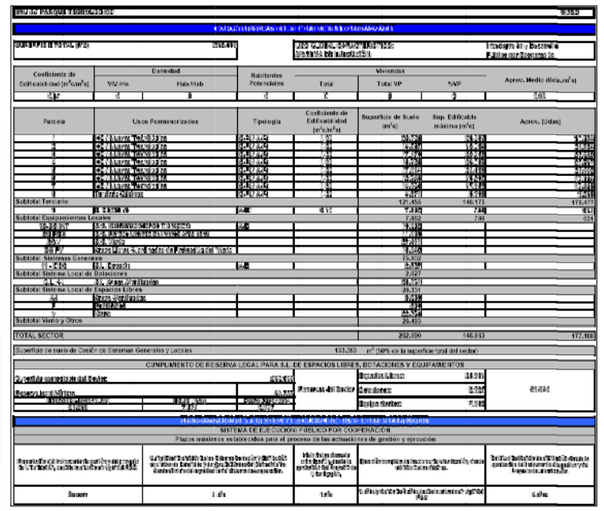
PLANO Nº

1

SSU 5.7 PARQUE TECNOLÓGICO

USOS PORMENORIZADOS Y GESTIÓN URBANÍSTICA — **ESCALA 1:4000**





ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

PLANEAMIENTO VIGENTE

ENERO 2017 — S/E

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

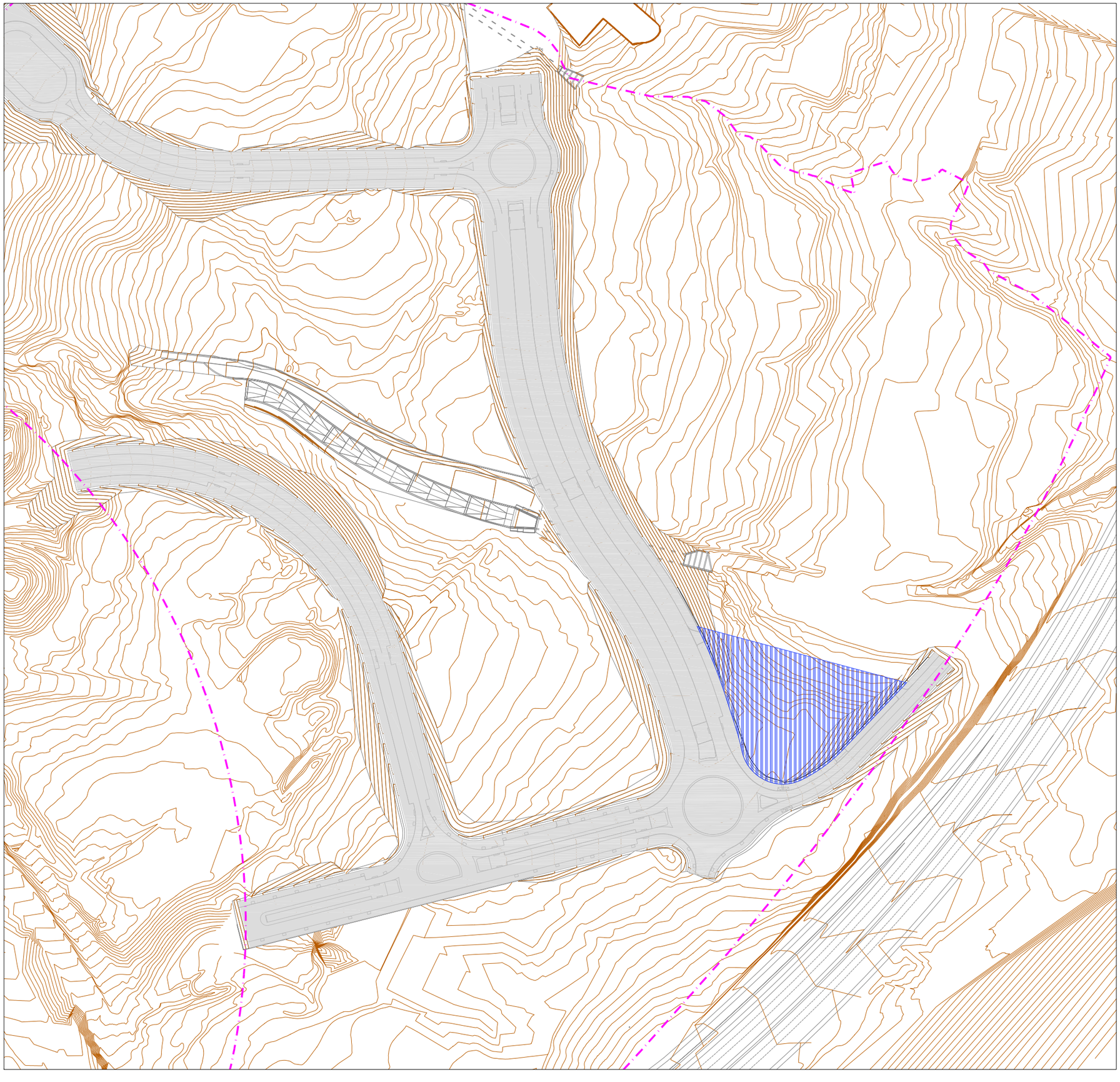
JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

02



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL

GESTUR TENERIFE

ENERO 2017

1:1000

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

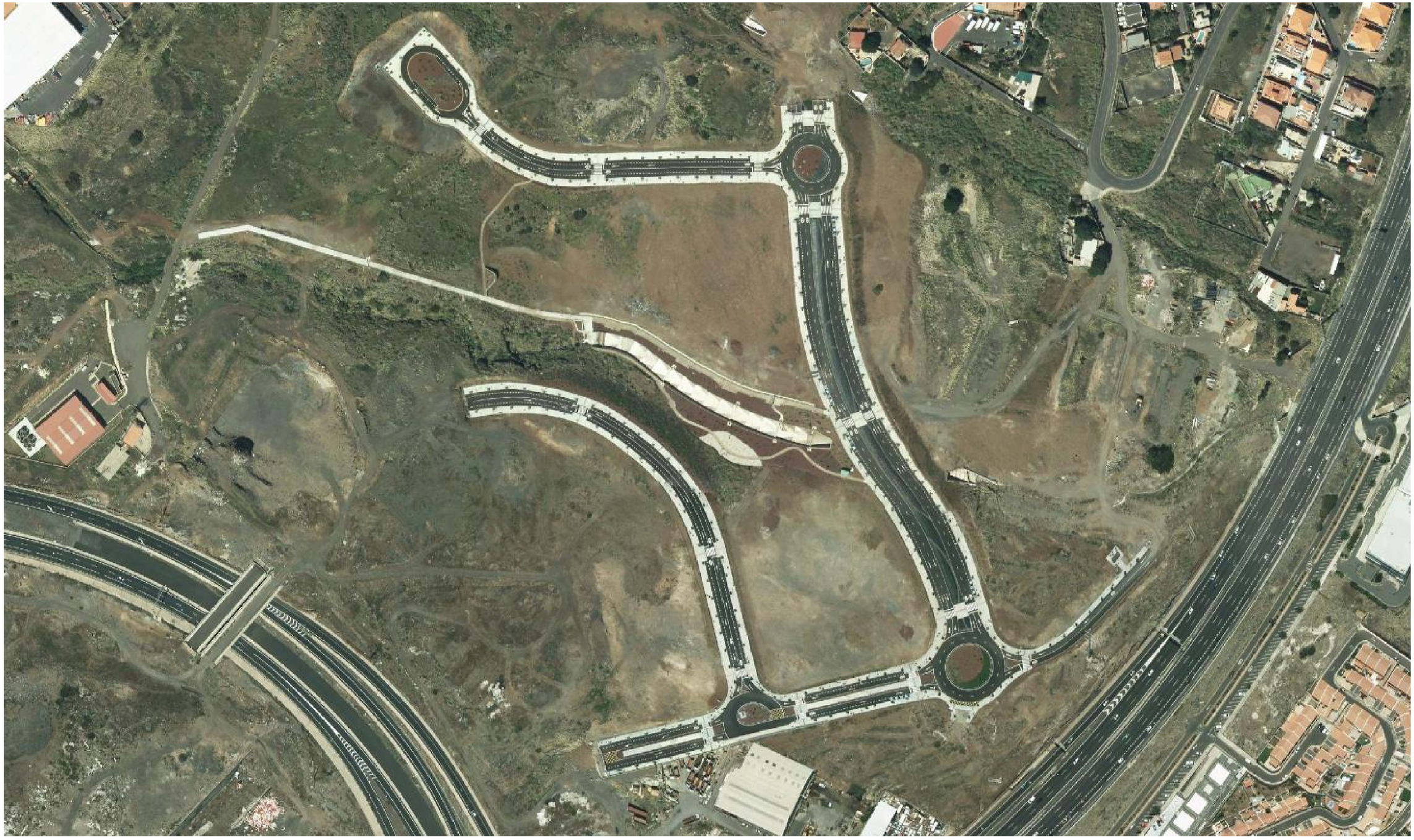
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

03



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

ORTOFOTO. ESTADO ACTUAL

ENERO 2017

SIN ESCALA

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

03.1

EJECUTADO 1ª FASE

SIN EJECUTAR 2ª FASE

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

URBANIZACIÓN EJECUTADA Y POR EJECUTAR

ENERO 2017 1:1000

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

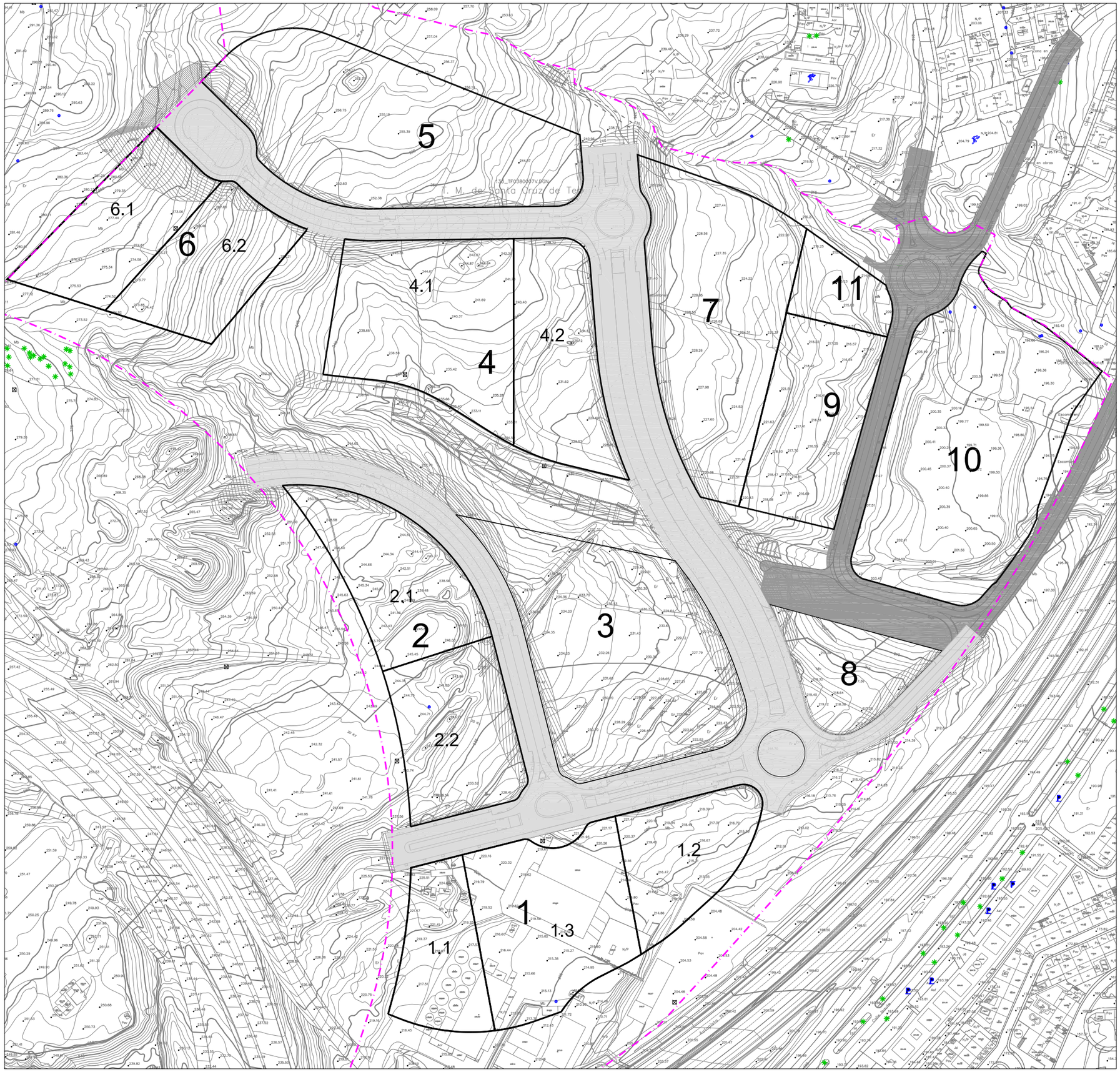
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

04



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

PARCELARIO P. REPARCELACION EN TRAMITACION

ENERO 2017 — 1:1200

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

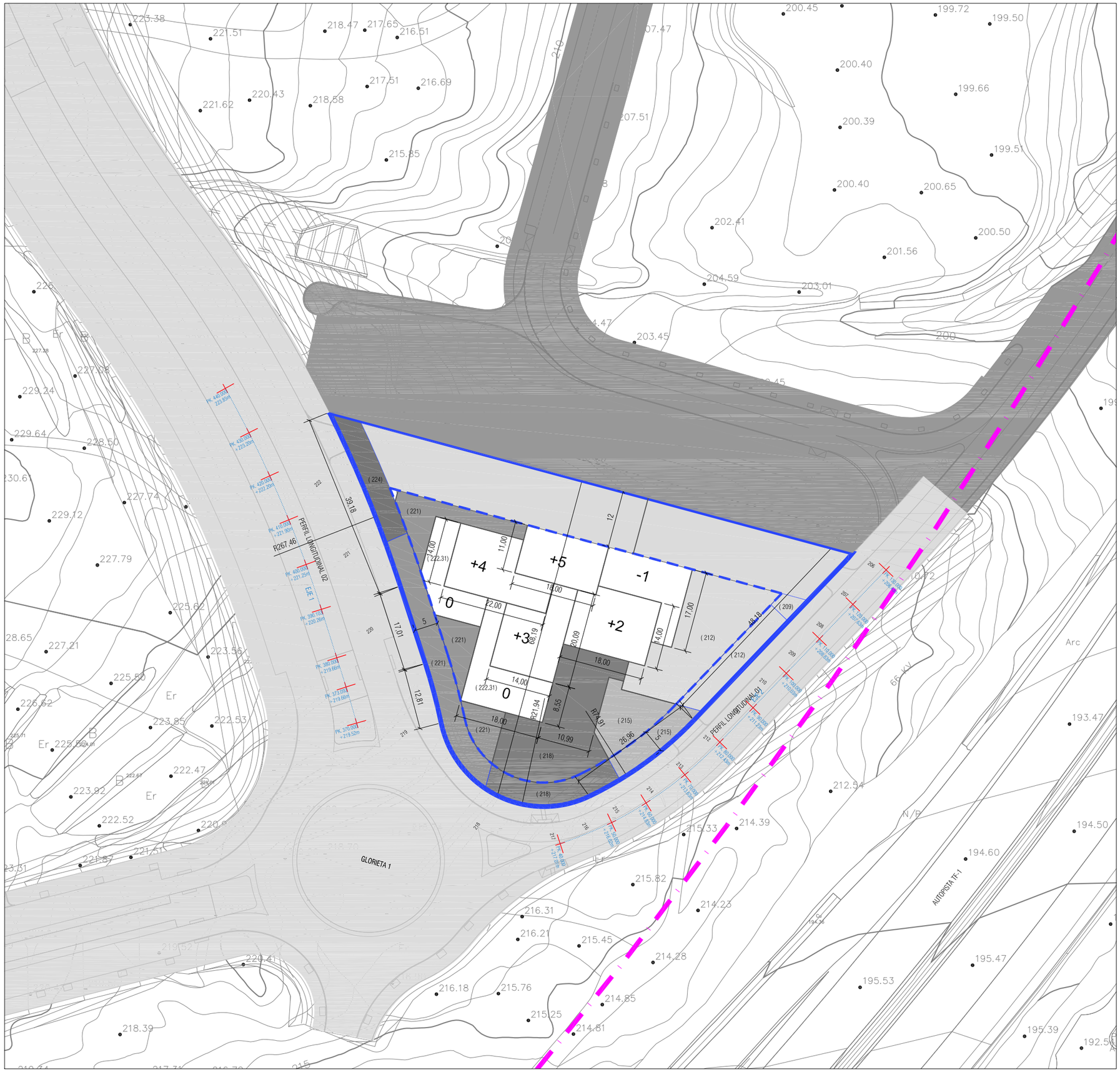
JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

05



SUELOS DE PARCELA / POR RASANTE

1		+224.00
2		+221.00
3		+218.00
4		+215.00
5		+212.00
6		+209.00

+/- Nº → PLANTAS EN REFERENCIA A PB

SUPERFICIE DE MANZANA 8 ***4.671 m²***

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8. ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO Y PERFILES VIARIOS

ENERO 2017 *1:400*

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

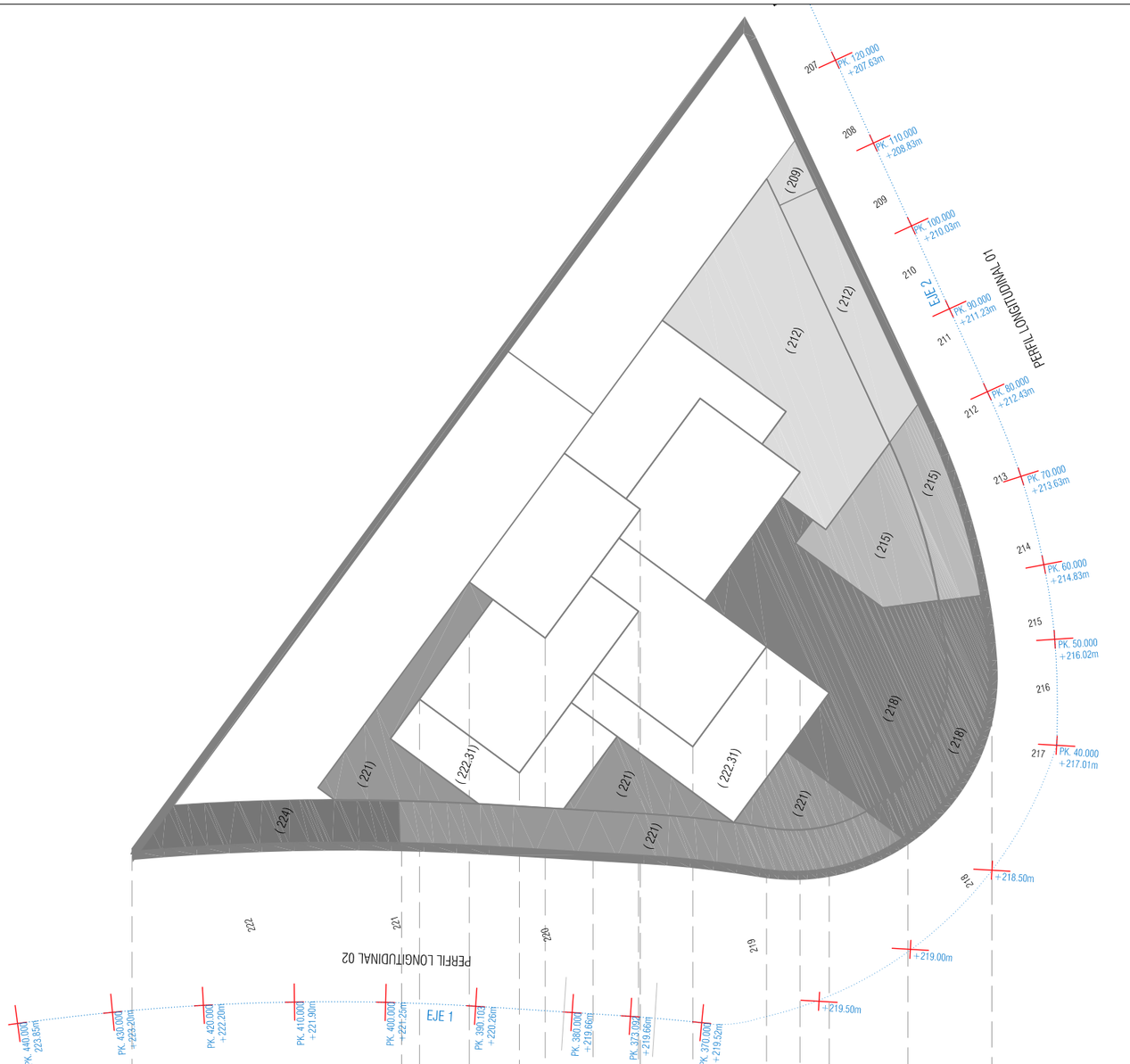
RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

06



PLANTA GENERAL

PERFIL LONGITUDINAL 01

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GESTUR TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8. ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO Y PERFILES VIARIOS

ENERO 2017 *1:400*

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

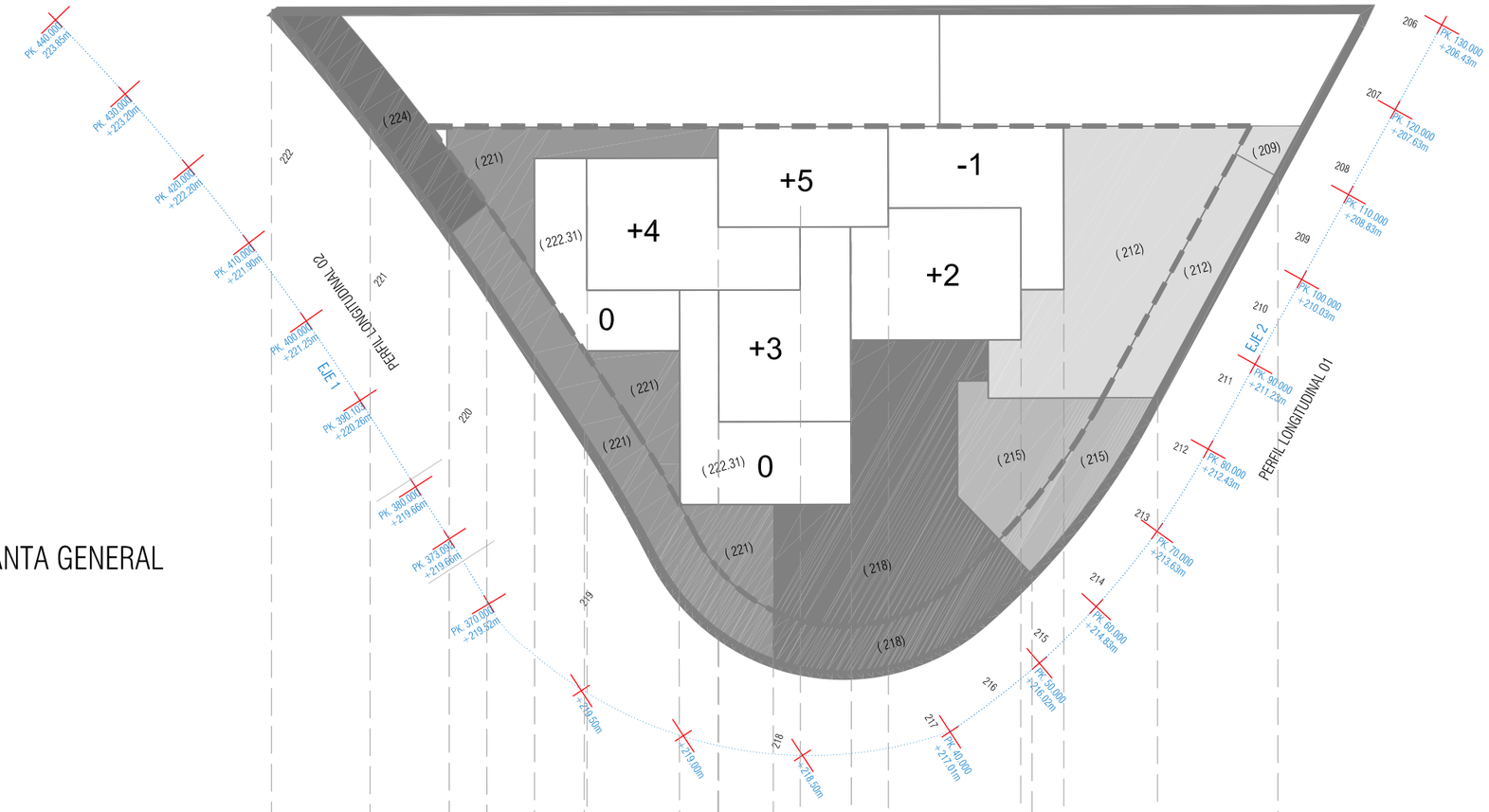
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

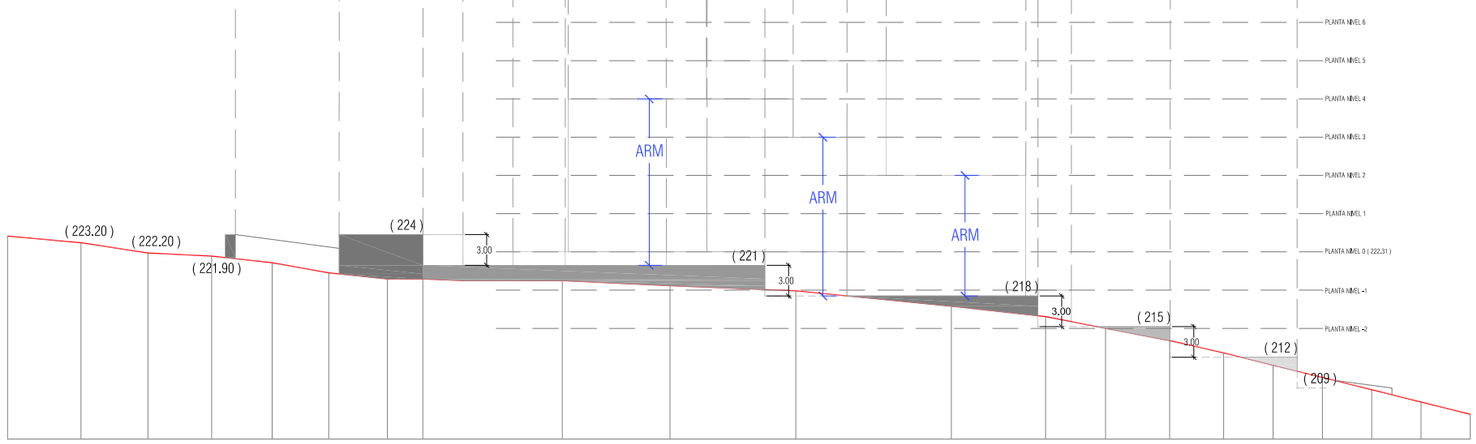
PLANO Nº

06.1

PLANTA GENERAL



PERFIL LONGITUDINAL 02



ARM: ***ALTURA REGULADORA MÁXIMA***

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8. ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO Y PERFILES VIARIOS

ENERO 2017 *1:400*

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

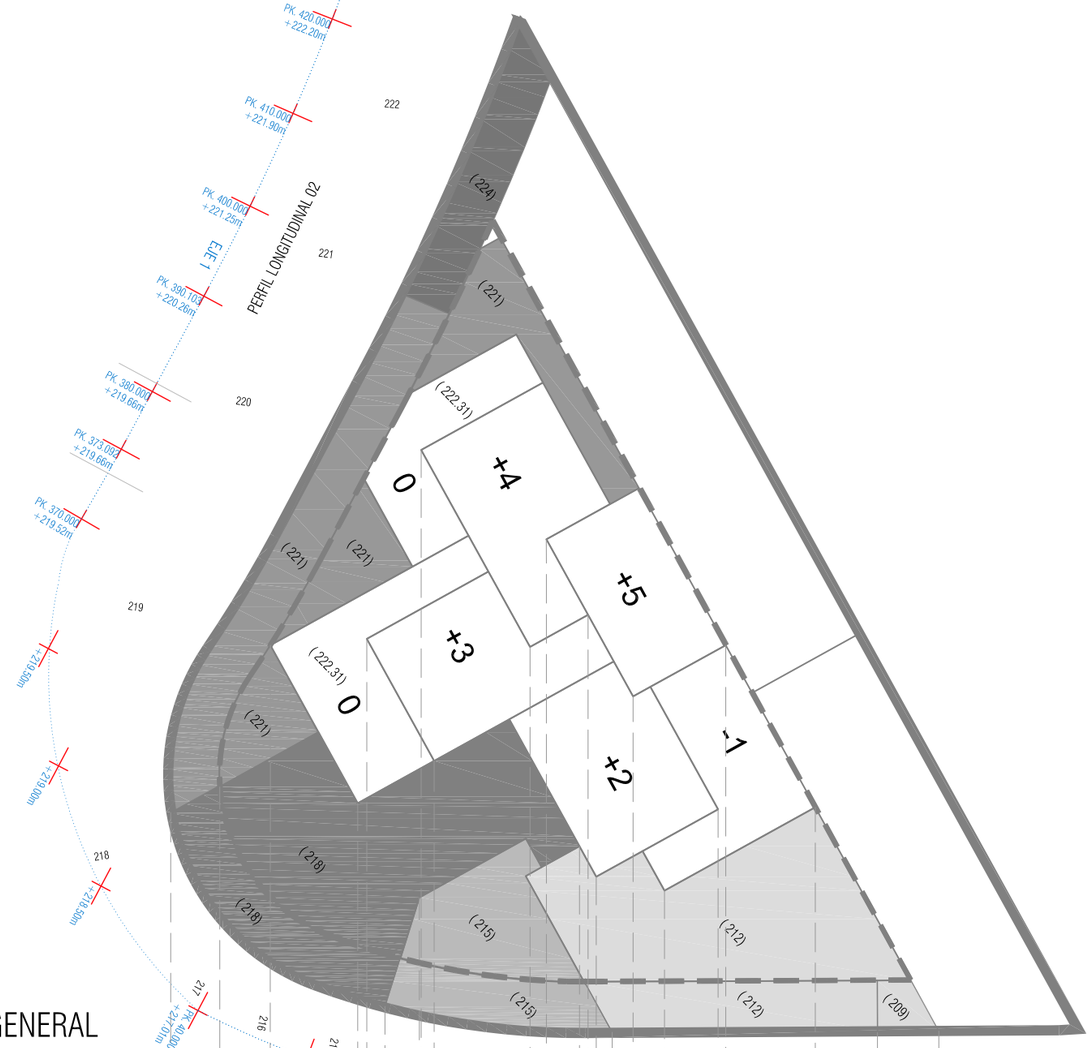
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

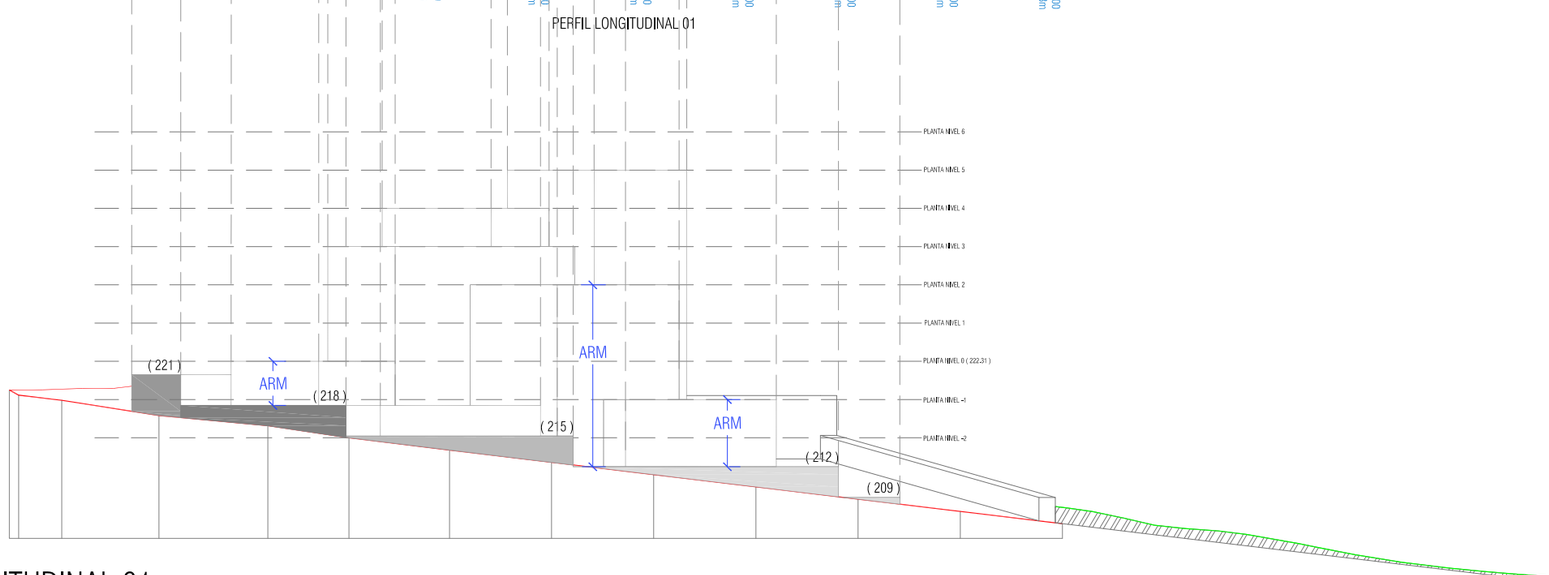
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

06.2



PLANTA GENERAL



PERFIL LONGITUDINAL 01

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8. ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO Y PERFILES VIARIOS

ENERO 2017 — 1:400

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

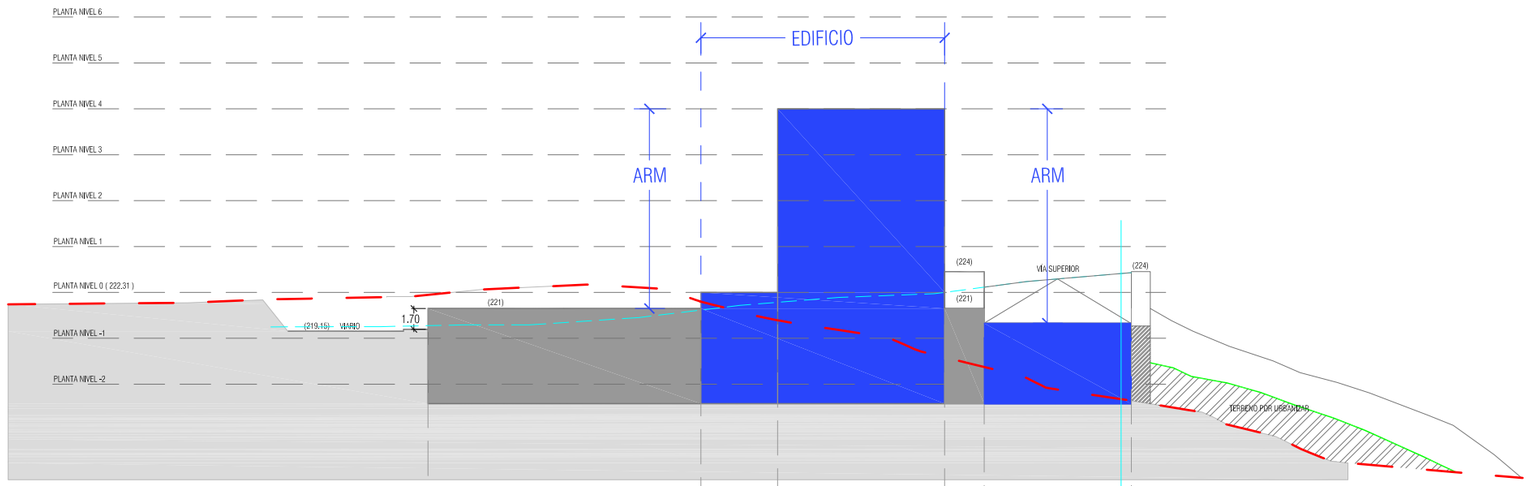
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

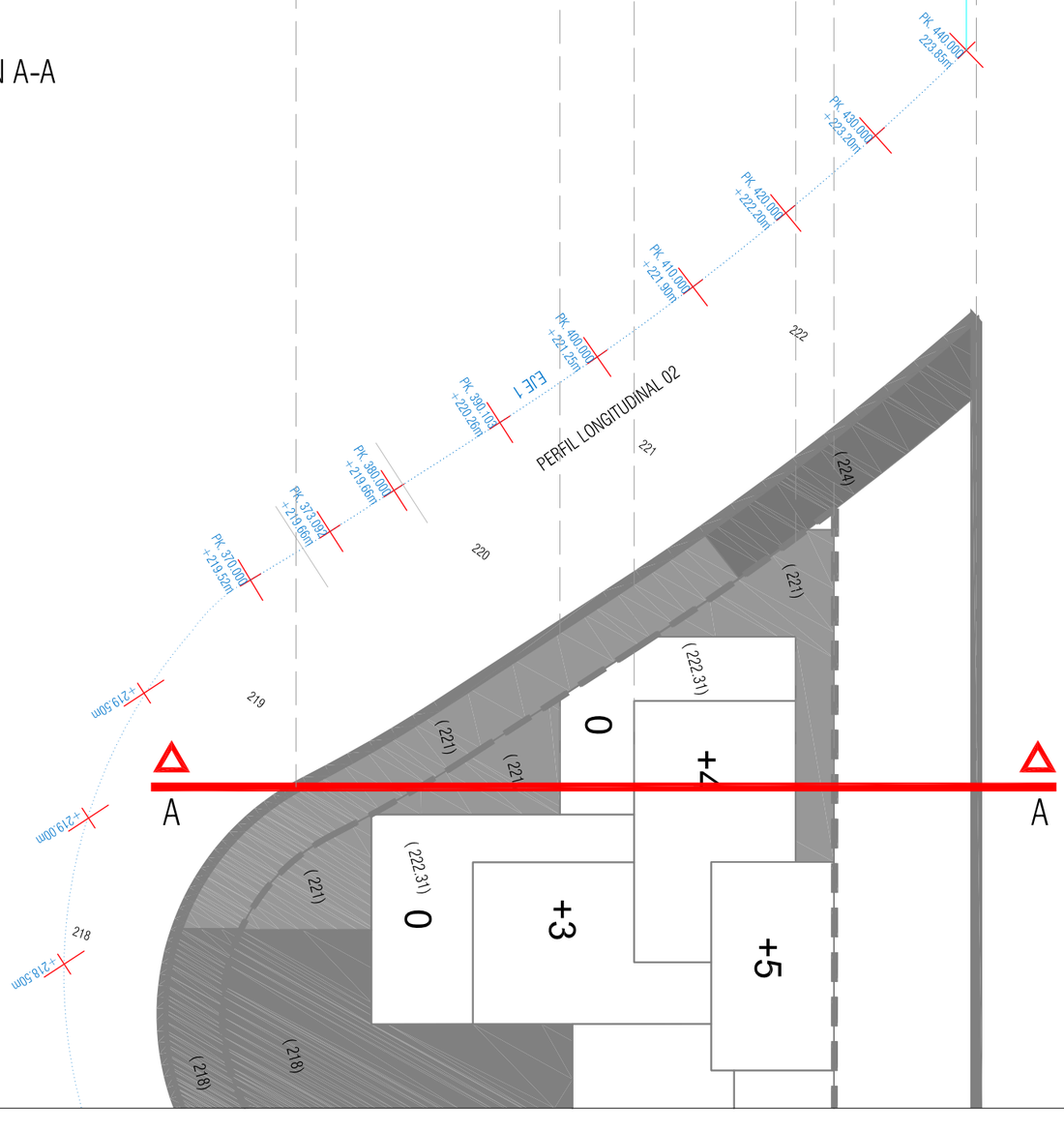
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

06.3



SECCIÓN A-A
1:250



PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL
P. LONGITUDINAL 02

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

ENERO 2017 — ESCALAS 1/250

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

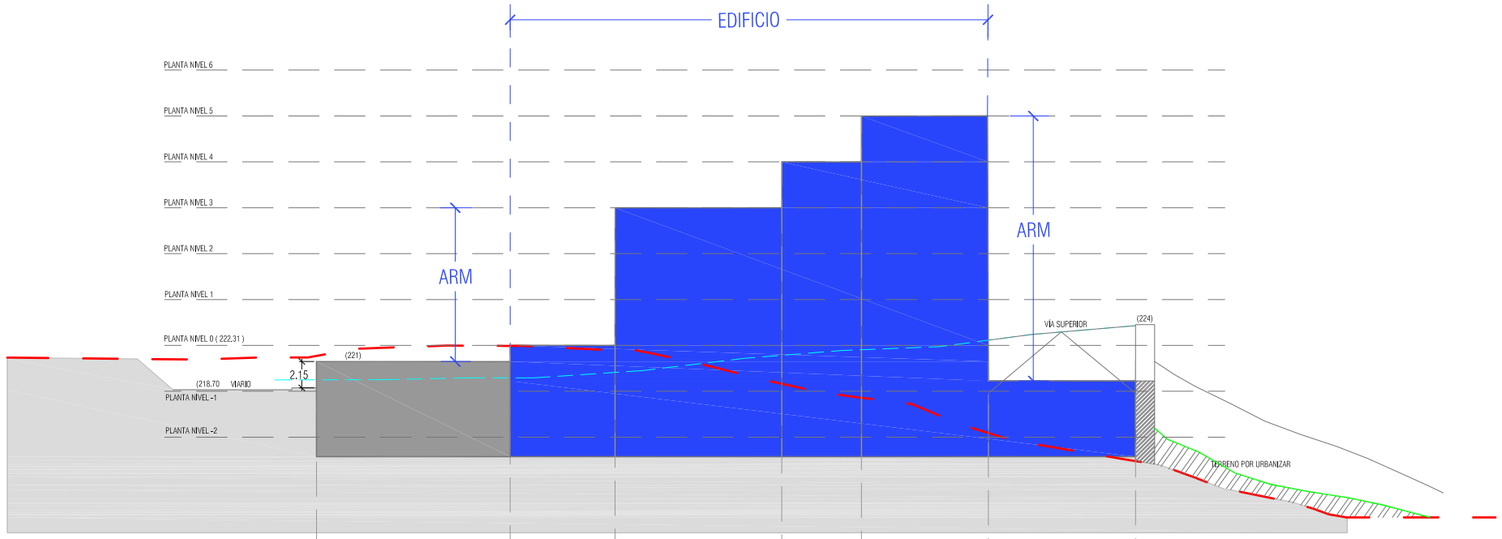
RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

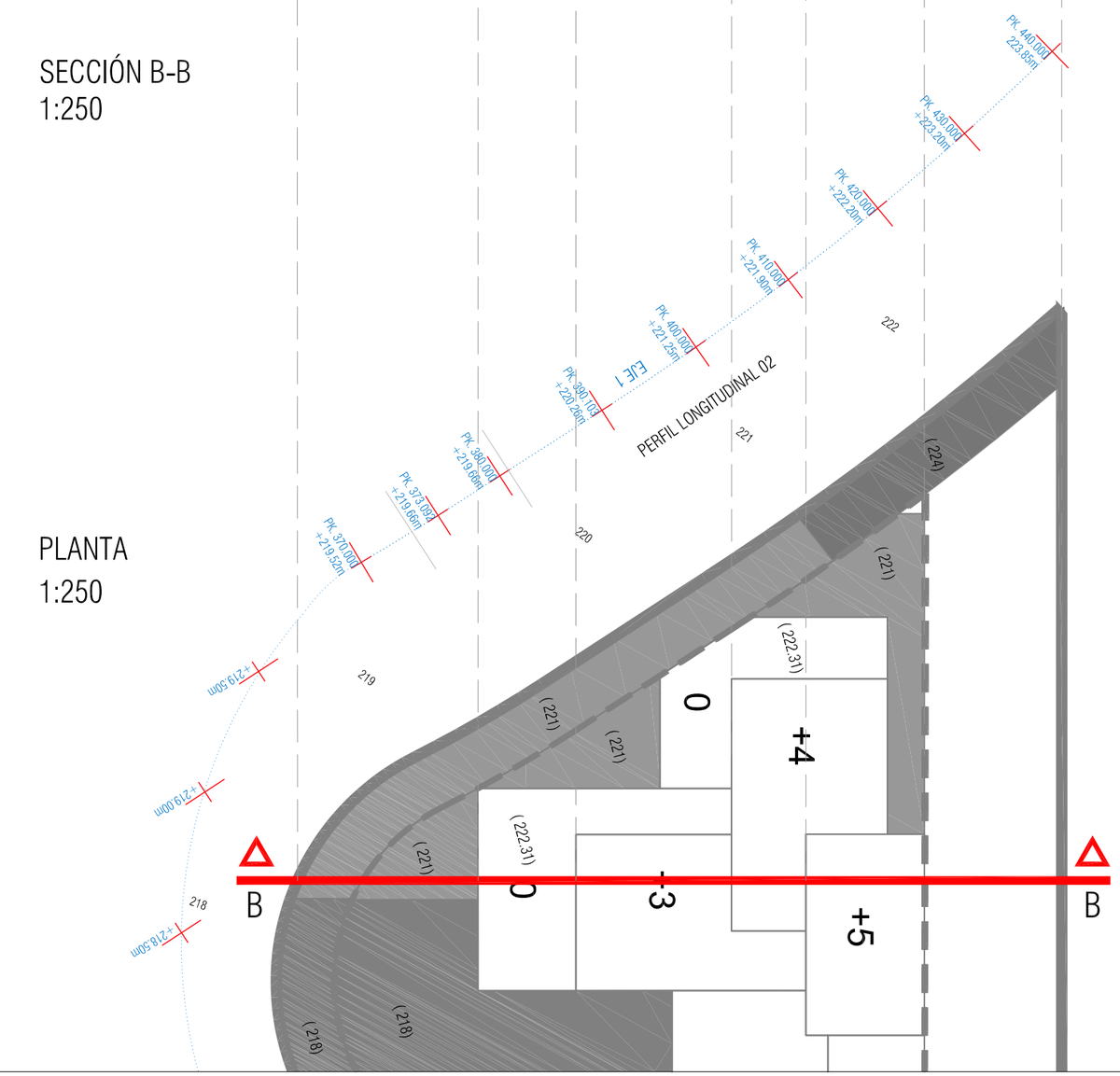
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

07



SECCIÓN B-B
1:250



PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL
P. LONGITUDINAL 02

ARM: *ALTURA REGULADORA MÁXIMA*

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

ENERO 2017 *ESCALAS 1/250*

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

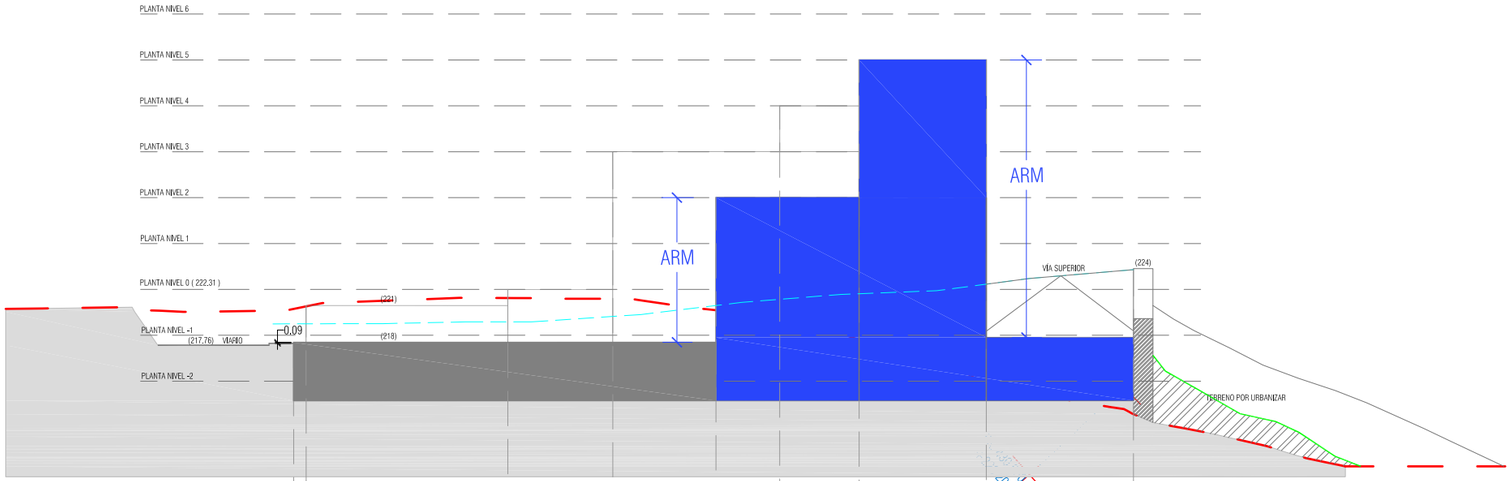
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

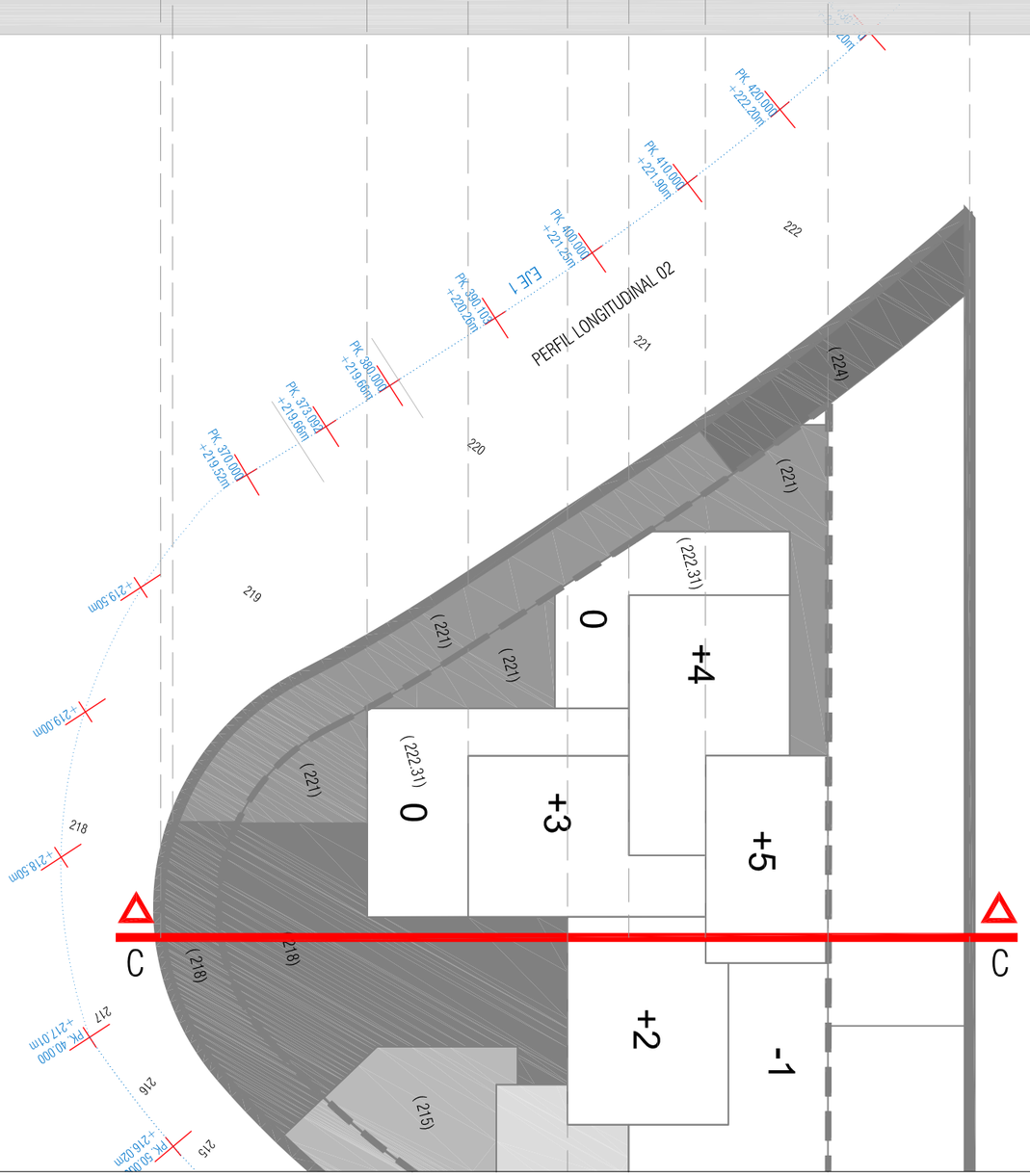
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

08



SECCIÓN C-C
1:250



PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL
P. LONGITUDINAL 02

ARM: *ALTURA REGULADORA MÁXIMA*

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GESTUR TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

ENERO 2017 *ESCALAS 1/250*

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

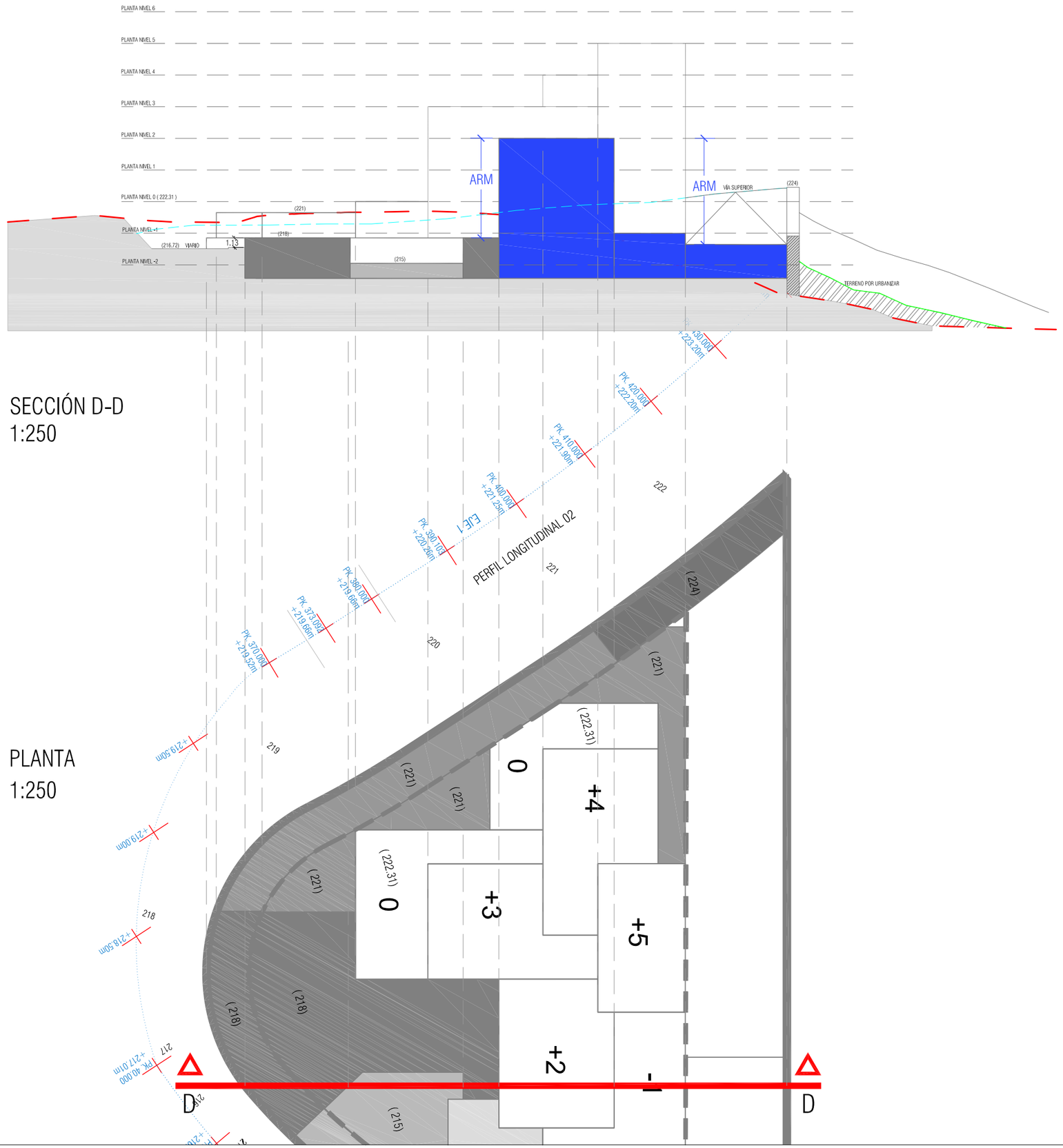
JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

09



SECCIÓN D-D
1:250

PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL
P. LONGITUDINAL 02

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

ENERO 2017 — ESCALAS 1/250

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

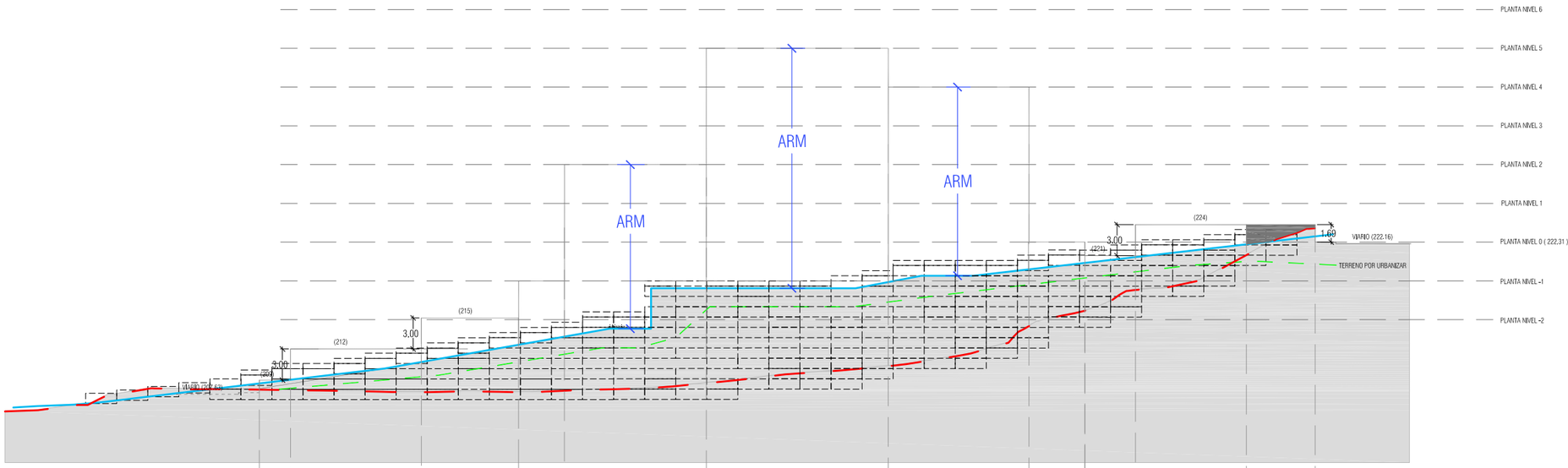
RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

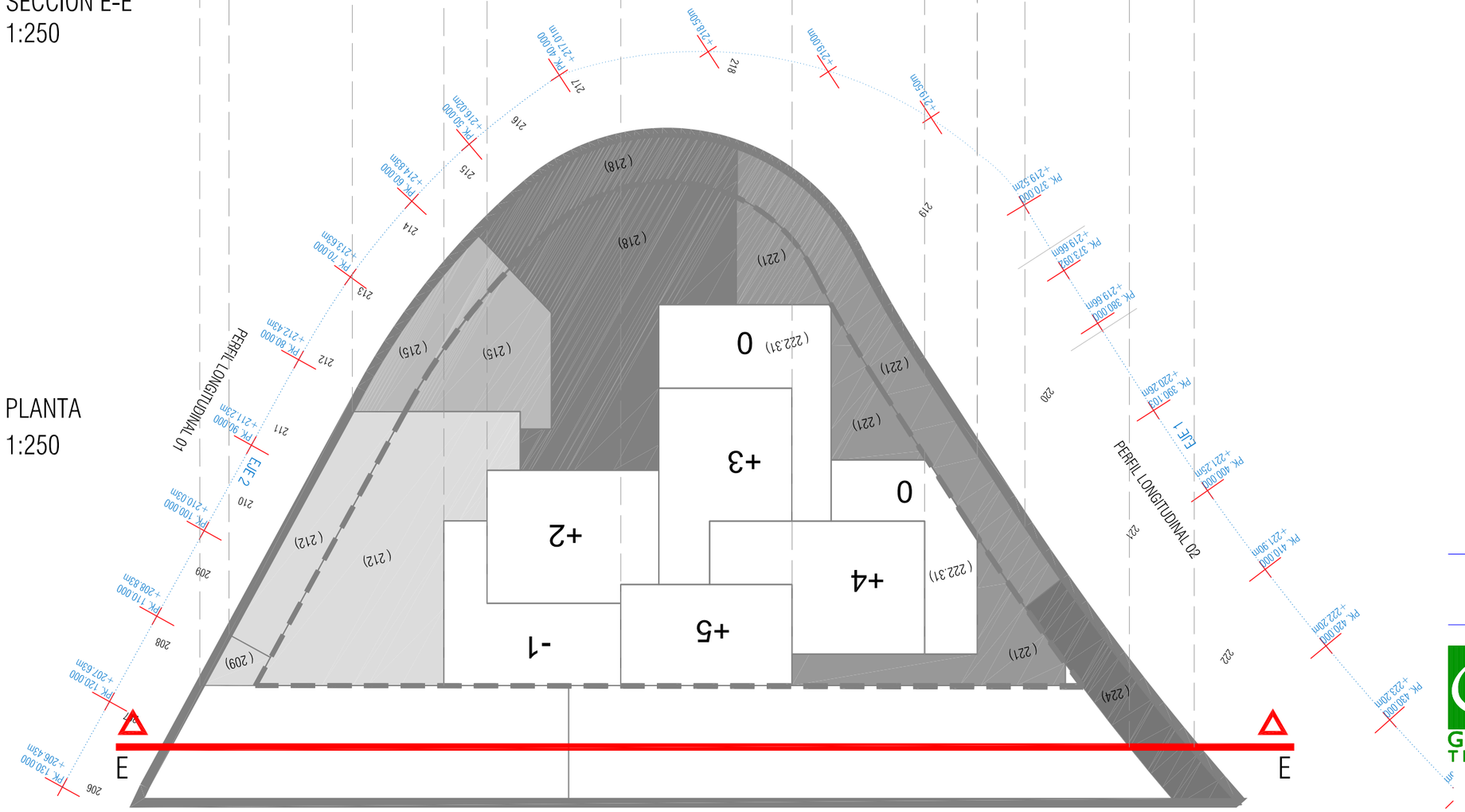
JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº **10**



SECCIÓN E-E
1:250



PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL
TERRENO POR URBANIZAR

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8 SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8. SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

ENERO 2017 — ESCALAS 1/250

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

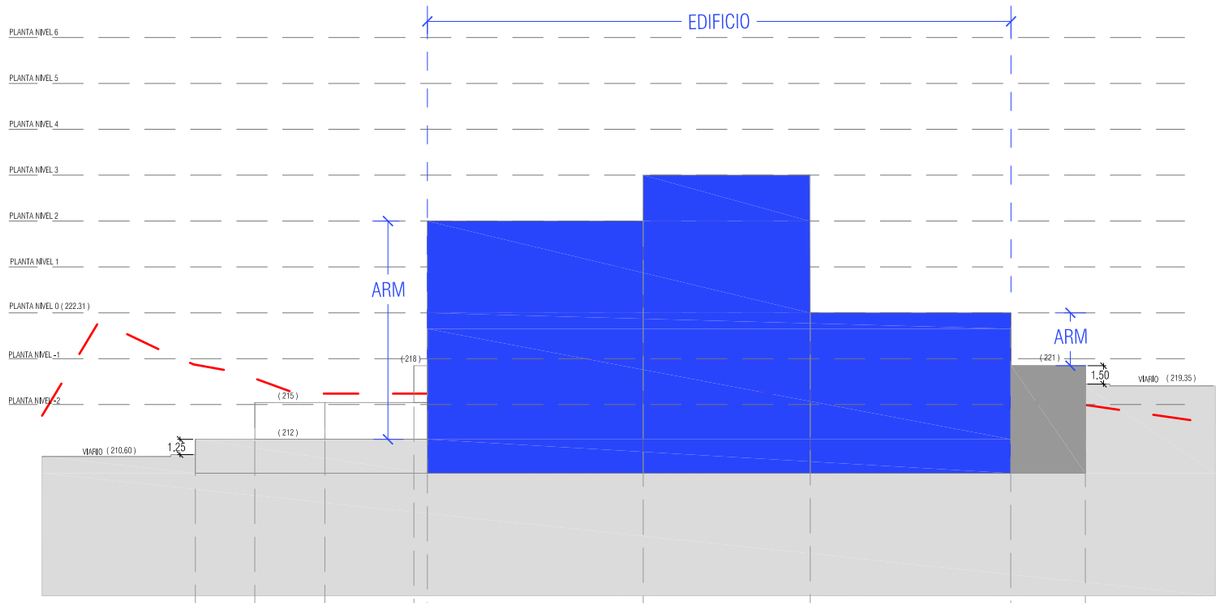
INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

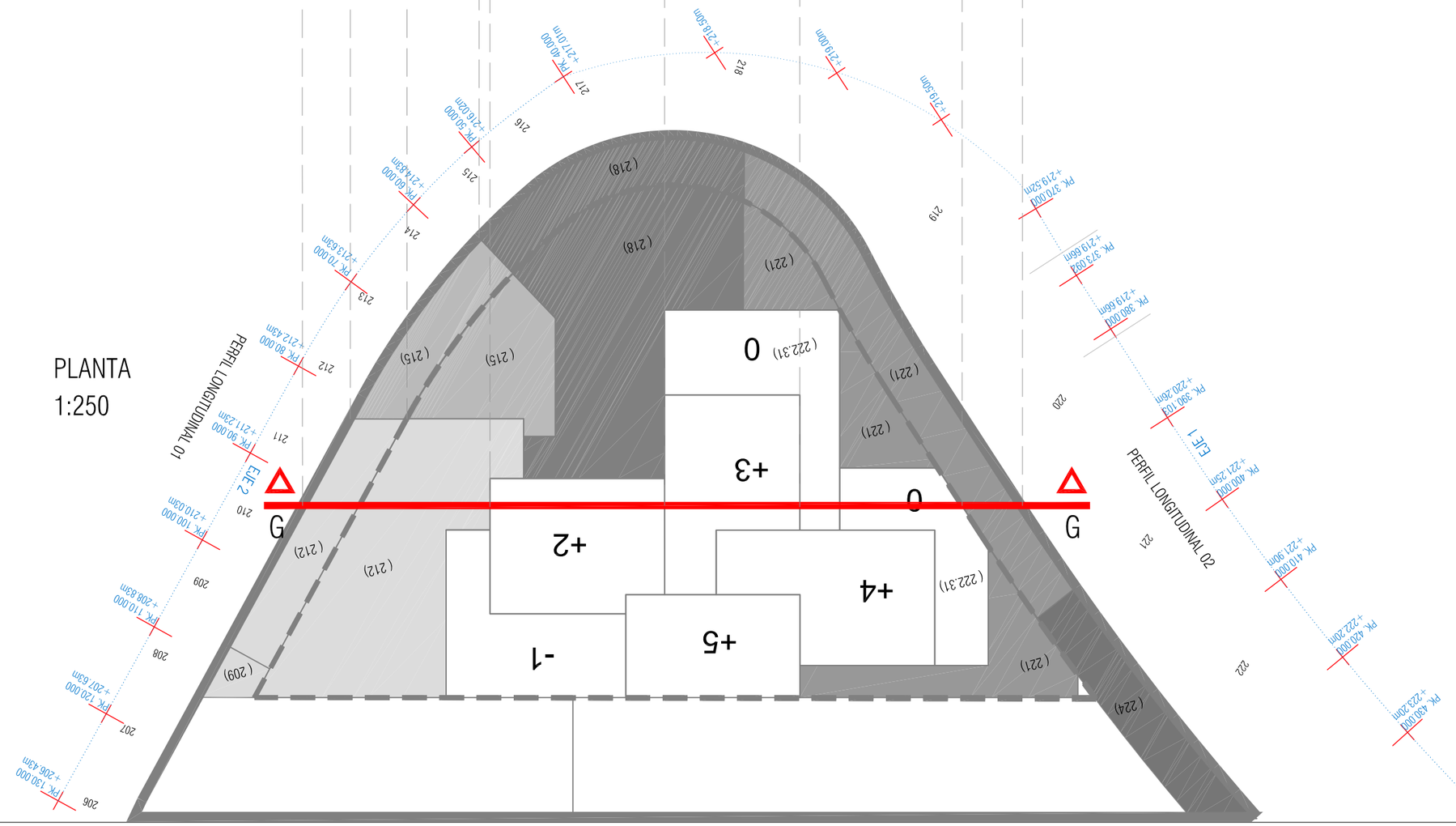
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

11



SECCIÓN F-F
1:250



PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

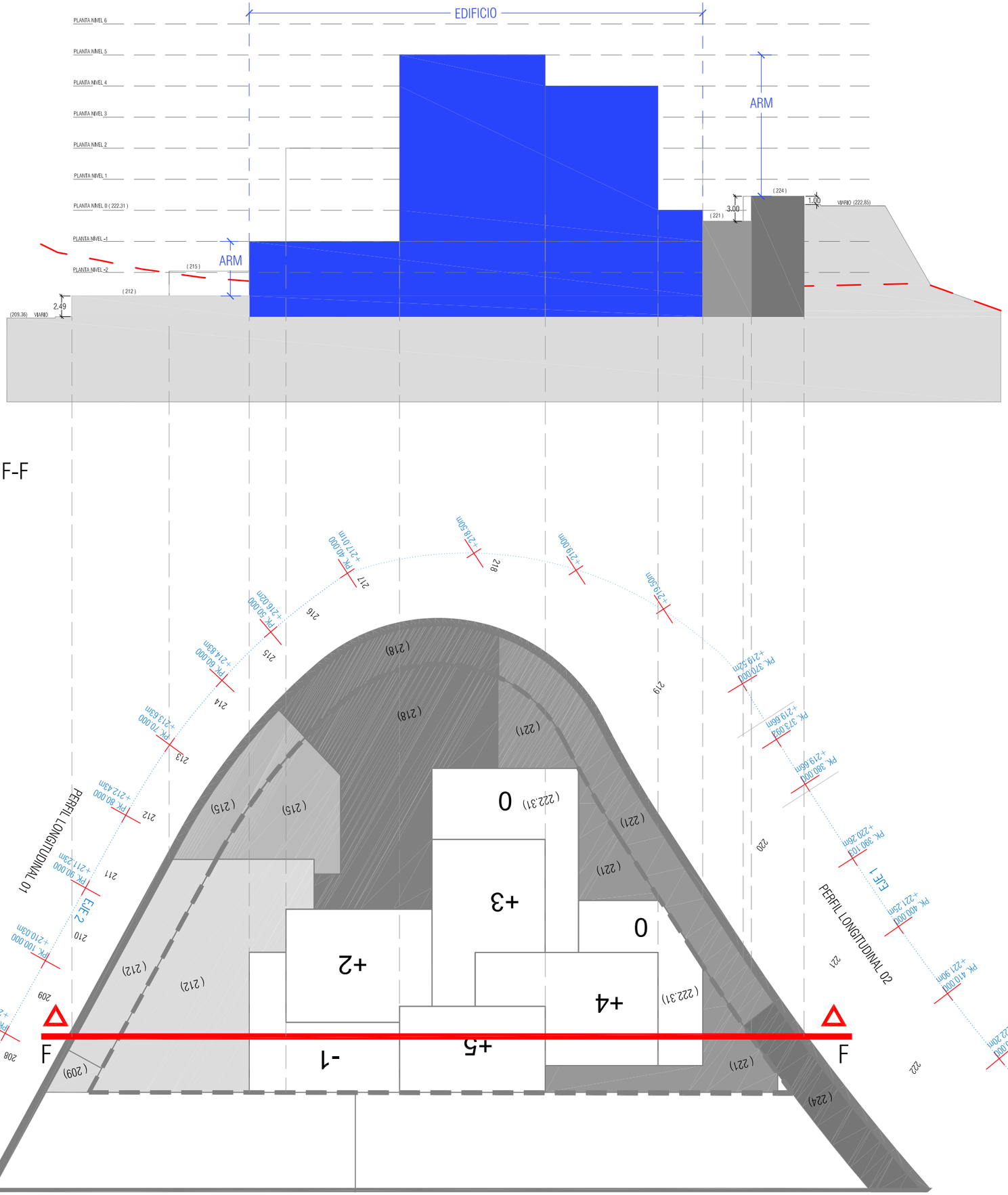
ENERO 2017 — ESCALAS 1/250

GESTUR TENERIFE

ARQUITECTOS:
RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:
JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820
MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº **12**



SECCIÓN F-F
1:250

PLANTA
1:250

VOLUMEN DE EDIFICACIÓN
TERRENO URBANIZADO
TERRENO NATURAL

ARM: ALTURA REGULADORA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 8
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

PLANO DE

MANZANA 8.
SECCIONES. ALTURA VOLUMENES

GESTUR TENERIFE

ENERO 2017 — ESCALAS 1/250

ARQUITECTOS:

RUBEN HENRÍQUEZ GUIMERÁ
Nº COLEGIADO: 960

JOSÉ LUCAS DELGADO GORRÍN
Nº COLEGIADO: 1.820

INGENIERO TECNICO DE OBRAS PÚBLICAS:

MANUEL GALVÁN GARCÍA
Nº COLEGIADO: 9.317

PLANO Nº

13

3. ANEJOS

GERENCIA MUNICIPAL
DE
URBANISMO
DIRECCIÓN TÉCNICA DE URBANISMO

AR 2016000460

INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES

SOLICITANTE: PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE, S.A.
DATOS DE LA PARCELA: Dirección: Parcela Nº 8 del Parque Tecnológico de Cuevas Blancas.
Referencia Catastral: 1446034CS7414N0001OZ (Parte)

SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2013:

Área Territorial: AE-5, SUROESTE. **Sector de Suelo Urbanizable (SSU):** 5.7, Parque Tecnológico.
Categoría del Suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO).
Instrumentos de Ordenación: - Plan General de Ordenación PGO-2013.
- Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras (PTEOI) del Tren del Sur, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2015 (BOC 178 de 11/09/2015).
- Proyecto Modificado de 1ª Fase de las Obras de Urbanización del Sector SO-19, Industrial Cuevas Blancas (Parque Tecnológico de Tenerife), Noviembre de 2014

A la vista de la documentación presentada por el interesado, consultado el planeamiento vigente y visitada la parcela para la que se solicita la fijación de alineaciones y rasantes, se procede a establecer:

La **Alineación y Rasante oficial** en base al **Proyecto Modificado de 1ª Fase de las Obras de Urbanización del Sector SO-19, Industrial Cuevas Blancas (Parque Tecnológico de Tenerife), Noviembre de 2014**; estando materializada en el terreno al encontrarse la urbanización ejecutada. La Alineación oficial está definida por el límite interior de la acera existente en los frentes de la parcela, la rasante es la de la calzada existente en los frentes de la parcela.

OBSERVACIONES:

- Estado de la urbanización: ejecutada (Falta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento).
- Las determinaciones reflejadas en el presente documento tendrán vigencia en tanto no sea modificado el planeamiento en vigor.
- El interesado deberá notificar a la Gerencia de Urbanismo cualquier diferencia detectada entre las determinaciones reflejadas en el presente documento y la realidad.
- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 221 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, una vez obtenida la licencia de obras, en el término de diez días deberá comunicarse a esta Administración el inicio de las mismas, a fin de que se persone un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, levantándose la oportuna acta de replanteo, que deberá suscribir el promotor, técnicos directores y/o, en su caso, la empresa constructora.
- Si transcurridos el plazo de 10 días no se hubiese personado un representante de los servicios técnicos municipales, se levantará acta de replanteo, la firmará el promotor, técnicos directores, y en su caso, la empresa constructora, y a continuación podrán iniciarse las obras.

Santa Cruz de Tenerife a, 11 de febrero de 2016.

POR LA GERENCIA DE URBANISMO

VºBº del Director Técnico, **El Técnico,**

Fermín García Morales. Jesús M. Rodríguez A.

RECIBÍ
NOMBRE:
DNI:
RELACION CON INTERESADO:
El Día. . . . . de . . . . . de 20. . . . .

El presente documento es copia fiel de su original, obrante en expediente de esta Gerencia Municipal de Urbanismo Ref. 2016/460.

Secretario Delegado por Delegación de Firma (Instrucción de 27 de julio de 2017). José Manuel Dorta Delgado