

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

4752 *DECRETO 331/2015, de 14 de septiembre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de La Laguna y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de legitimar la ejecución de un «Parque Científico y Tecnológico», en el ámbito del «Hogar Gomero», municipio de San Cristóbal de La Laguna.*

Los Parques Científicos y Tecnológicos, concebidos como espacios físicos para la actividad empresarial de la ciencia, la tecnología y el conocimiento, han mostrado su enorme relevancia como agentes promotores del cambio del modelo productivo en España. Estos espacios tienen por objetivo incrementar la riqueza de la comunidad, promoviendo la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de conocimiento. Dichas actividades disponen de un entorno relacional necesario para desarrollar una actividad de elevada productividad y valor añadido, propiciando la innovación y sirviendo de lugar encuentro entre la empresa, el mundo de la investigación y desarrollo y el sector productivo.

En este contexto, con fecha 23 de julio de 2010, la Universidad de La Laguna, el Cabildo Insular de Tenerife y la sociedad pública Parque Científico y Tecnológico, S.A. suscribieron un Convenio marco de colaboración con el objeto de desarrollar acciones conjuntas en la promoción de infraestructuras de soporte a la investigación y el desarrollo, la transferencia tecnológica y el apoyo al emprendimiento intensivo en conocimiento.

Como acción específica del citado Convenio figura la construcción del denominado “Edificio del Polo Científico y Tecnológico de Geneto”, barrio de Geneto, San Cristóbal de La Laguna, para el fomento de la I+D+i y la transferencia en las áreas de energía, agua, medio ambiente y cambio climático; que por distintos impedimentos no ha podido desarrollarse.

Posteriormente, el 25 de febrero de 2014, la Universidad de La Laguna y la entidad Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. han suscrito un contrato de concesión administrativa de la finca denominada “Hogar Gomero”, para la construcción y explotación del Polo Científico y Tecnológico La Laguna PCT La Laguna.

La nueva ubicación propuesta por el Cabildo Insular de Tenerife se localiza en la parcela catastral 3098714CS7439N0001HX, situada en la Avenida de Los Menceyes nº 174, en el Campus Universitario de Guajara, del mismo término municipal.

Inicialmente, sin perjuicio de lo que la ciencia aconseje en cada momento y de los objetivos y actividades a desarrollar por la citada sociedad pública, las actuaciones a desarrollar son las siguientes:

- Urbanización general de la parcela.
- Construcción y equipamiento del edificio de usos administrativos y generales, para ubicar la sede de la sociedad pública Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.

- Construcción y equipamiento del edificio principal que albergue las instalaciones del Centro Multidisciplinar NanSostiene (Centro científico y tecnológico en Nanociencia y Nanotecnología), diseñado en dos módulos:

- Módulo 1: Nanociencia, nanotecnología y materiales avanzados (NANO).
- Módulo 2: Sostenibilidad, medio ambiente y cambio climático (SOSTIENE).

Construcción y equipamiento del Centro Tecnológico IAC Tecnología, IACTech (Centro tecnológico especializado en instrumentación científica y tecnológica avanzada), dirigido a los sectores astrofísicos, espaciales y de instrumentación científica para sectores con afinidad tecnológica.

El Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, Adaptación Básica, fue aprobado definitivamente y de forma parcial por Acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004 (BOC nº 67, de 6 de abril de 2005, y BOP de Santa Cruz de Tenerife nº 64, de 25 de abril de 2005). El ámbito de suspensión se encuentra calificado en dicho instrumento de ordenación urbanística como suelo urbano consolidado por la urbanización, con los siguientes usos: Sistema General Parque Urbano SGPU-13; prolongación de la calle Álvaro Martín Díaz; uso residencial; y equipamiento en edificación abierta con tres plantas de altura máxima para uso sociocultural.

Dicho régimen de usos no cuenta con las características funcionales apropiadas para un Parque Científico y Tecnológico. Por ello, en la nueva ordenación este ámbito pasa a denominarse Suelo Urbano Consolidado "Parque Tecnológico", con uso global I+D/Nuevas Tecnologías; entrando en contradicción con las determinaciones establecidas en el citado Plan General.

En consecuencia, el Cabildo Insular de Tenerife ha formulado la correspondiente iniciativa para que se proceda a la suspensión del planeamiento vigente, con el objeto de legitimar la construcción del Parque Científico y Tecnológico en dicho término municipal.

Dicha iniciativa se encuentra amparada por el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que dispone que el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su revisión o modificación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa, en su caso, de los cabildos insulares o de las consejerías competentes por razón de la incidencia territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y audiencia del municipio o municipios afectados. Asimismo, de conformidad con el citado precepto, el acuerdo de suspensión que se adopte debe establecer las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

En el presente procedimiento ha resultado acreditado el interés público de la iniciativa, que radican en la necesidad inaplazable de atender la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de conocimiento.

El interés público tutelado es de ámbito supralocal, artículo 23.5 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, pues la implantación de un Parque Científico y Tecnológico tiene incidencia en la promoción de infraestructuras para la investigación y el desarrollo y la transferencia tecnológica en toda la isla de Tenerife.

Por otro lado, ha sido acreditada la necesidad de ubicación del centro en el ámbito conocido como “Hogar Gomero”, situado en el extremo sur del campus de Guajara, con una superficie aproximada de 35.469,62 m².

El expediente fue sometido al trámite de información pública durante veinte días (BOC nº 79, de 27 de abril de 2015), sin que se hayan formulado alegaciones.

Evacuado el trámite de audiencia, el Cabildo Insular de Tenerife ha emitido sendos informes favorables (Áreas de Economía, Competitividad e Innovación; y de Planificación Territorial). Asimismo, el Ayuntamiento de La Laguna ha realizado observaciones a la suspensión propuesta.

Esta nueva localización se encuentra parcialmente afectada por la huella sonora del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001, por lo que se ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil. Este informe ha sido emitido en sentido favorable, al ser los usos propuestos en dicho ámbito compatibles con la afección acústica presente en la zona, condicionado a la incorporación en los planos normativos, del plano de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife-Norte, debiendo dejar constancia expresa de ello en la normativa propuesta.

La COTMAC ha emitido el preceptivo informe, en sentido condicionado a la iniciativa formulada. Además, dicho órgano colegiado excluye la presente suspensión del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna de la evaluación ambiental estratégica regulada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en los términos previstos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2013 (recurso de casación 2786/2010), que considera los planes iniciados «cuando se han movilizado los recursos económicos y técnicos que hagan posible promover la elaboración del Plan».

Atendiendo al citado criterio jurisprudencial, el procedimiento en cuestión fue iniciado con el informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife (Área de Economía, Competitividad e Innovación) remitido al Área de Planificación Territorial el 22 de septiembre de 2014; es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Disposición final undécima).

Conforme a lo previsto en el citado artículo 23.5 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna habrá de proceder a la alteración del Plan General de Ordenación en un plazo no superior a seis meses, con el fin de incorporar a sus propias determinaciones las normas sustantivas transitorias de ordenación aprobadas mediante el presente Decreto.

En su virtud, y de conformidad con las disposiciones de general aplicación, a iniciativa del Cabildo Insular de Tenerife, oído el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2015,

DISPONGO:

Artículo 1.- Suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Se suspende la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, con el fin de legitimar la ejecución de un «parque científico y tecnológico» en el ámbito del «Hogar Gomero» (municipio de San Cristóbal de La Laguna, Tenerife).

Artículo 2.- Aprobación y vigencia de las normas sustantivas transitorias de ordenación.

Se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación que figuran en el anexo del presente decreto, que estarán vigentes hasta que se revise o modifique el planeamiento suspendido.

Artículo 3.- Alteración del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna habrá de proceder a la alteración del Plan General de Ordenación de La Laguna en un plazo no superior a seis meses, con el fin de incorporar a sus propias determinaciones las normas sustantivas transitorias de ordenación aprobadas mediante el presente Decreto.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de septiembre de 2015.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

A N E X O**NORMAS SUSTANTIVAS TRANSITORIAS DE ORDENACIÓN****Artículo 1.- Ámbito de suspensión.**

Con base en la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (PGO) de San Cristóbal de La Laguna, se suspende el ámbito reflejado en el plano nº 1 “Ámbito de suspensión”.

Suelo Urbano Consolidado (SUC) con una superficie de 35.469,62 m² situado en la Avenida de Los Menceyes, nº 174 de La Laguna en el que se engloba una parcela de 21.933,58 m² destinada a Espacio Libre y cuatro parcelas de equipamiento con un uso terciario y dotacional, destinadas al desarrollo de infraestructuras de soporte de las actividades I+D+i con una superficie de 13.536,04 m².

Artículo 2.- Suspensión del planeamiento vigente.

La ordenación transitoria pormenorizada del ámbito de suspensión modifica la ordenación contemplada por el PGO en los planos de ordenación pormenorizada para el Suelo Urbano Consolidado de este mismo ámbito, y se introduce un nuevo uso, el de equipamiento I+D+i.

Los planos de ordenación que se suspenden en virtud del presente Decreto son: Plano de ordenación estructurante E2_18 USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES y los planos de ordenación pormenorizada P1_58 y P1_59 CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN en la zona objeto de suspensión.

Cuadro comparativo: P.G.O. vigente y suspensión

	P.G.O. VIGENTE	SUSPENSIÓN
	M² SUELO	M² SUELO
DOTACIÓN	15161,86	
EQUIPAMIENTO		4729,67
		1735,48
		4108,32
		2962,57
SG-PU-13	16547	17632,47
EL		4301,11
VIARIO	2888,02	
RESIDENCIAL	872,74	
TOTAL	35469,62	35469,62

Artículo 3.- Se modifican los planos E2_18 USOS GLOBALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES y P1_58 y P1_59 CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN en la zona objeto de suspensión.

La ordenación del sector habrá de responder principalmente a las necesidades propias de las actividades tecnológicas, a base de parcelas de uso de equipamiento, aptas para la posibilidad que ofrecen 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 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 parcelas resultantes.

La empresa pública Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. (PCTT), a la cual se le otorga la concesión administrativa de forma directa de los terrenos propiedad de la Universidad de La Laguna donde se identifica la nueva localización de infraestructuras de soporte a la investigación y desarrollo de la actividad del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, en virtud de contrato de Concesión Administrativa formalizado el 25 de febrero de 2014, habrá de ser la que formule el Proyecto de Urbanización del ámbito.

Artículo 4.- Parámetros de las dotaciones y equipamientos.

- Superficie suelo total del ámbito suspendido: 35.469,62 m²s.
- El uso global característico es el de I+D/Nuevas Tecnologías.
- El coeficiente de edificabilidad lucrativa es de 0,315 m²c/m²s sobre la superficie total del sector (incluyendo sistemas generales).

La superficie total edificable lucrativa es de 11.189,16 m²c.

Artículo 5.- Usos.

Las parcelas 1, 2, 3 y 4 tienen asignado el uso característico de equipamiento I+D+i.

La parcela 5 tiene asignado el uso característico de Sistema General de Espacio Libre-Parque Urbano SGPU-13.

La parcela 6 tiene asignado el uso característico de Sistema Local de Espacio Libre-Parque Urbano.

Según plano nº 7 de Ordenación Propuesta, Alineaciones y Rasantes.

**SUPERFICIE EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL
ÁMBITO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE:**

Parcela	USO	Superf. suelo	Coef. Edificab.	Superf. techo
DOTACIÓN	SOCIO CULTURAL	15.161,86	1	15.161,86
RESIDENCIAL	VIVIENDA	872,74	0,5	436,37
SISTEMA GENERAL	ESPACIO LIBRE	16.547,00	-	-
VIARIO	VIARIO	2.888,02	-	-
Total superficie techo del ámbito				15.598,23 m²t
Total aprovechamiento lucrativo del ámbito (coefic. Homog. Residencial = 1)				436,37 udas

En aplicación de lo anterior:

**SUPERFICIE EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL
ÁMBITO NORMAS SUSTANTIVAS DE APLICACIÓN TRANSITORIA**

Parcela	USO	Superf. suelo	Coef. Edificab.	Superf.techo
1-EQUIPAMIENTO	I+D+i	4.729,67	0,90	4.256,70
2-EQUIPAMIENTO	I+D+i	2.102,04	0,35	735,71
3-EQUIPAMIENTO	I+D+i	3.429,95	1,46	5.007,73
4-EQUIPAMIENTO	I+D+i	2.962,57	0,40	1.185,03
S. G. Y S. L.	ESPACIO LIBRE	22.245,39	-	-
Total superficie techo del ámbito				11.185,17 m²t
Total aproveec. lucrativo del ámbito (coefic. Homog. Equipamiento I + D + i = 1)				11.185,17 udas

Artículo 6.- Se define un nuevo uso de Equipamiento: Equipamiento I+D+i.

Se trata del 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.

Categorización: a los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, 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, etcétera. 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:

- Biotecnología, tecnologías agroalimentarias, medioambientales, energéticas, electrónicas y de telecomunicaciones, etc.

- Centro Tecnológico especializado en instrumentación avanzada, dirigido a los sectores astrofísicos, espaciales y de instrumentación científica para sectores con afinidad tecnológica, como por ejemplo el sector médico, medioambiente y seguridad.

- Trabajos de I+D+i en laboratorio multiservicio, para las áreas de electrónica, óptica, pruebas e integración.

- Centro científico y Tecnológico en Nanociencia y Nanotecnología que persigue crear, caracterizar y comprender el comportamiento de nuevos materiales multifuncionales en diversas escalas incluyendo la macro, micro y nanoescala.

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.

Artículo 7.- Se añade una nueva categoría de oficina en el artículo 20 del Anexo 4 Condiciones de usos del PGO de San Cristóbal de la Laguna:

4. Oficina en I+D+i , oficina en edificaciones dedicadas a la Investigación y el Desarrollo.

Artículo 8.- A todas las parcelas edificables (1, 2, 3 y 4 del plano 7) se les aplicarán las siguientes condiciones de usos:

Uso característico: Equipamiento I+D+i definido en el artículo 6.

Uso compatible: Oficinas.

Usos prohibidos:

- Aquellos que superen los límites de emisión de ruido que establezcan las ordenanzas municipales para el uso predominante en el área urbana donde se ubiquen.

- Los que emitan efluentes que requieran de un tratamiento especial antes de su incorporación a la red de evacuación de aguas residuales.

- Los de producción industrial pesada.

- El uso residencial o dotacionales educativos o sanitarios en la zona afectada por la huella del ruido. El resto de construcciones dentro de esta zona deberán estar convenientemente insonorizadas.

Artículo 9.- Uso característico: los espacios libres se adaptan a las normas urbanísticas del planeamiento vigente (PGO de La Laguna Adaptación Básica al Texto Refundido).

Anexo 4 condiciones de uso.

Capítulo IV.- Espacios libres.

Artículo 36: Definición.

Artículo 37: Categorías y condiciones.

Artículo 38: Condiciones de aplicación.

Artículo 39: Usos Compatibles con el libre público.

Se añaden las siguientes consideraciones para el ámbito de Suspensión “Hogar Gomero”. Así, se deberá:

- Priorizar el establecimiento de los espacios libres considerando la ubicación de la vegetación con mayor valor, o en su defecto, aquellos ejemplares que deban trasplantarse reubicarlos preferentemente en dichos espacios libres.

- Evitar la plantación de especies susceptibles de hibridación, teniendo en cuenta la presentación de endemismos.

- Erradicar del ámbito considerando la medias recogidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, y concretamente para el rabogato, se considerará la Orden de 13 de junio de 2014 por la que se aprueban las Directrices técnicas para el manejo, control y eliminación del rabogato.

Artículo 10.- Zonas de edificación.

Según normas urbanísticas del planeamiento vigente (PGO de La Laguna. Adaptación básica al Texto Refundido).

Todas las parcelas edificables (1, 2, 3 y 4), se adscriben a las zonas de Edificación Abierta (grupo 11) para equipamientos.

Artículo 174: Edificación Abierta Grupo 11.

Artículo 175: Condiciones de forma.

Artículo 176: Condiciones de posición.

Artículo 177: Condiciones de volumen y forma.

Se ha concebido para dar cabida a edificios singulares de libre disposición y volumetría en el interior de cada parcela resultante.

Condiciones particulares en el ámbito del “Hogar Gomero” para la altura máxima de cornisa permitida:

- En las parcelas nº 1 y nº 3 se permite la altura máxima de cornisa 17,60 m para cuatro plantas según la normativa vigente aunque las edificaciones tengan menos plantas, según plano nº 7 de Ordenación Propuesta, Alineaciones y Rasantes.

- En las parcelas 2 y 4 del ámbito “Hogar Gomero” no será de aplicación la limitación de altura máxima de cornisa recogida en el artículo 177 de las normas urbanísticas del PGO de la Laguna.

Esta condición es consecuencia de la altura de las instalaciones requeridas para el tipo de edificios a instalar con el uso de equipamiento I + D + i.

- En la edificación existente en la parcela nº 4 se entiende que, por su singularidad, el torreón queda excluido de la limitación de altura para 3 plantas.

- Condiciones particulares para plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas de equipamiento: se deberá cumplir con el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²c, lo que supone un total de 112 plazas de aparcamiento ($11.189/100 = 112$ plazas) en el ámbito de suspensión.

Artículo 11.- Edificaciones a demoler.

Según el Acta de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico Insular de Tenerife, relativa a sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2014: “Existen cuatro edificaciones, dos viviendas de gran tamaño que se proponen mantener (la propuesta del PGO en tramitación no mantiene ninguna) y dos edificaciones anexas de menor tamaño que se pretenden eliminar dada su poca entidad frente a las dos antes descritas permitiendo con esto el desarrollo de los dos nuevos edificios dadas las exigencias técnicas de los mismos:”

Con respecto a las edificaciones catalogadas presentes en el citado ámbito, todas las edificaciones se encuentran en una sola ficha del Catálogo con el nº 212. A partir de aquí se

añade una nueva ficha: la 212-2, en la que se separan las dos edificaciones presentes en el ámbito del “Hogar Gomero”.

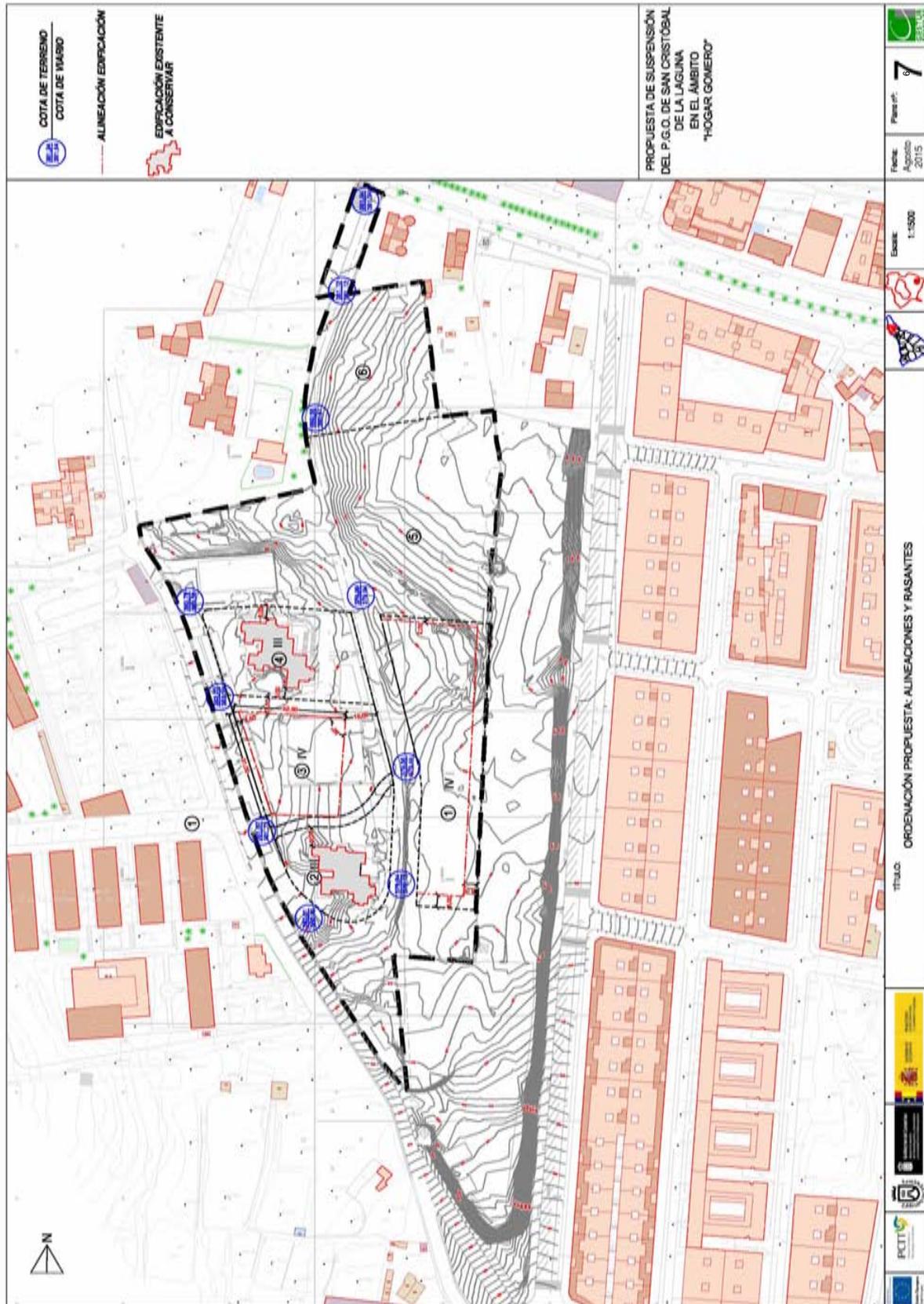
Artículo 12.- En cuanto al cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 16.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, consistente en la cesión del 10% del aprovechamiento a la Administración actuante por el incremento de aprovechamiento, el Parque Tecnológico (Contrato de Concesión Administrativa de la Finca denominada Hogar Gomero para la construcción y Explotación del Polo Científico y Tecnológico en el municipio de La Laguna, formalizado el 25 de febrero de 2014 entre la Universidad de La Laguna y la mercantil Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.) la cumplirá mediante su monetarización, con la finalidad de costear y ejecutar la parte de financiación pública del Sistema General de Espacio Libre Parque Urbano de la presente ordenación, como se observa en el “Cuadro Síntesis” correspondiente al plano nº 9. Esta determinación deberá ser objeto de la suscripción del correspondiente convenio urbanístico, a lo que se comprometen expresamente desde la tramitación del presente documento.

Artículo 13.- Servidumbres aeronáuticas.

Las construcciones, incluidos elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., modificaciones del terreno u objetos fijos, no deben sobrepasar las líneas de nivel de las superficies limitadoras de la Servidumbre aeronáutica del Aeropuerto Tenerife Norte.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies imitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO "HOGAR GOMERO"									
SUELO URBANO CONSOLIDADO HOGAR GOMERO. PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO LA LAGUNA									
FAMILIA MP	SUPERFICIE SUELO MP	ESPACIO COMPARTIBLE MP/M2	SUPERFICIE TERCIARIO M2	TIPOLÓG.	USO CARACTERÍSTICO	OCCUPACIÓN MÁXIMA %	ACTIVA MÁXIMA C/SR M2	RETRIVA. M2	
1	4.726,07	0,00	4.726,70	EDIF. ABERTA	EQUIPAMIENTO: + 0-1	30	4	17,5	SEGUN PLANO ALINEACIONES
217	5.726,46	0,00	594,15	EDIF. ABERTA	EQUIPAMIENTO: + 0-1	30	3	14,000000	SEGUN PLANO ALINEACIONES
3	4.038,32	1,73	5.052,23	EDIF. ABERTA	EQUIPAMIENTO: + 0-1-1	30	4	14	SEGUN PLANO ALINEACIONES
407	2.382,37	0,00	1.185,29	EDIF. ABERTA	EQUIPAMIENTO: + 0-1-1	30	3	14,000000	SEGUN PLANO ALINEACIONES
5	17.102,47				5. GENERAL ESPACIO LIBRE P U				
6	4.302,21				5. LOCAL ESPACIO LIBRE P U				
TOTAL	26.488,82	0,203	11.968,38						
* LAS OPERACIONES EXISTENTES EN LAS FINCAJAS 7 Y 8 SE DEBERÁN MANTENER Y PROMOVER, TENIENDO EN CUENTA LA PROVISIÓN 1.									
SISTEMA DE GESTIÓN (SUG)									
CON CONTINUIDAD PARCELACION DE FINCAS Y NUEVA PARCELACION									
PROPIETARIOS (FINCAS REGISTRADAS)									
SUPERFICIE SUELO M2		SUPERFICIE TERCIARIO M2		PROPIETARIO					
FINCA A	27.362,92	1.462,88		URB. LA LAGUNA	CONCESION ADMINISTRATIVA P U P U A				
FINCA B	3.278,88	296,32		URB. LA LAGUNA	CONCESION ADMINISTRATIVA P U P U A				
FINCA C	202,02			URB. LA LAGUNA	CONCESION ADMINISTRATIVA P U P U A				
TOTAL	30.843,82	2.469,20							
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS									
SUPERFICIE SUELO PLANEAMIENTO VISANTE SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE						26.547,02			
SUPERFICIE SUELO PLANEAMIENTO VISANTE DOTACIÓN						23.351,86			
SUPERFICIE TERCIARIO PLANEAMIENTO VISANTE DOTACIÓN						23.351,86			
SUPERFICIE SUELO PLANEAMIENTO VISANTE FASES DE INICIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA						87,78			
SUPERFICIE TERCIARIO PLANEAMIENTO VISANTE FASES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA						48,17			
PLANEAMIENTO TOTAL PLANEAMIENTO VISANTE (SUG) (CONEXIÓN HOMOS. RESERVA: + 0)						23.399,93			
SUPERFICIE DE TERCIARIO PLANEAMIENTO VISANTE DOCUMENTO						23.399,93			
PLANEAMIENTO TOTAL. PROPUESTA POR EL DOCUMENTO (SUG) (CONEXIÓN HOMOS. RESERVA: + 0-1-1-1)						26.751,79			
INCREMENTO PLANEAMIENTO POR INCUMPLIMIENTO PROYECTO DE DOCUMENTO						1.075,38			
CUMPLIMIENTO INCREMENTO SUG SISTEMA GENERAL. LIBRE POR HABITANTES (DE 200 C. POR HABITANTE)						1.075,38			
CUMPLIMIENTO INCREMENTO SUG LOCAL. LIBRE. (DE 200 C. POR HABITANTE POR CADA 1000 M ² DE SUELO)						4.874,11			
INCREMENTO TOTAL. LIBRE (SUG) (CONEXIÓN HOMOS. RESERVA: + 0-1-1-1)						5.124,86			
INCREMENTO TOTAL. LIBRE. PLANEAMIENTO						5.286,24			
* LA LEYÓN DEL SUELO DE PLANEAMIENTO DE INICIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y COMPROMISO CON LA LEYÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE INDIQUE URBANO QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN									

PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DEL P.G.O. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO "HOGAR GOMERO"

Fecha: 11 de Mayo 2014
 Plano nº: 9



CUADRO SÍNTESIS





CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA



Número de ficha	Nivel de Protección	Denominación
212-2	Ambiental 1	

Dirección Postal	Propietario	Cronología
Carretera Vieja Sta. Cruz-La Laguna, nº 174	Privada	XX

Valor	Estado de Conservación	Interés Patrimonial
Arquitectónico	Bueno	Alto – Muy Alto

Uso	Tipología Edificatoria
I+D+I	Conjunto de dos edificaciones aisladas en una parcela de la misma propiedad, de gran tamaño, forma cuadrangular, dos plantas, y tejados a dos y cuatro aguas situado en el centro. Entorno arbolado.

Cartografía

Escala: S/E

**Ortofoto**

Escala: S/E



