



**Galván & González**  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 FEB 2006 a las 20 FEB 2006

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA EN LA VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto de Acuerdo de aprobación inicial de fecha 10 NOV 2005 a las 31 ENE 2006



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 FEB 2007 a las 23 FEB 2007



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



## 1. MEMORIA



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.1.1. Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento.**



Y, conforme al artículo 230 "Agrupación de Viviendas" se permitirá la construcción de una parcela de un conjunto de viviendas formando una colonia, cuando el proyecto lleve a cabo la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se ajustará a las determinaciones y tipo de agrupación propios del grado permitido.
- El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de suelo por la parcela mínima correspondiente.
- La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- La separación entre las edificaciones de la colonia será como mínimo de ocho (8.00 mts.) metros.
- El viario interior de acceso a viviendas y garaje tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.

2.) Según la Adaptación del Plan General de Ordenación a la LOTCAN, aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2003, la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, incluida en el grupo 7 de Edificación Abierta para uso Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada (EAc(2)UF), parcialmente afectada por vía y por el ensanche previsto del Cno. Pozo Cabildo.

Se acompañan plano indicativo y copia de la normativa de aplicación al grupo 7 de la citada Adaptación.

Las condiciones expuestas en este apartado 2º sólo serán de aplicación una vez entre en vigor la citada Adaptación, y en el supuesto de que no sean modificadas en el documento que se apruebe definitivamente."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos procedentes.



EL JEFE DEL SERVICIO  
del Gerente (Resolución 1705/04)

*Silvestre García González*  
Dpto.: Silvestre García González



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



### 1.1.2. Informe Negativo sobre la Licencia de Obras



Deberá aportar como documentación complementaria original de Proyecto Técnico Específico de Alumbrado Público redactado por técnico competente (Ingeniero e Ingeniero Técnico Industrial) y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En el citado Proyecto Técnico deberá constar la distribución en planta, los cálculos luminotécnicos (Iluminancias, uniformidad, etc), cálculos eléctricos (caídas de tensión, secciones, etc), sistema de reducción de consumo a adoptar, red de tierras, cimentaciones, canalizaciones, esquemas unifilares, acometidas, cuadro de mando y protección (punto de conexión), luminarias, detalles, etc.

1º.- Con Registro General de Entrada nº 9052, de fecha 5 de Octubre de 2004, se ha presentado el proyecto de referencia, redactado por la ingeniera de caminos Dª Maria Dominga González Rodríguez y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con el número 5266, de fecha 4 de Octubre de 2004.

2º.- El proyecto presentado contiene las determinaciones necesarias para la ejecución del total de la prolongación de la c/ Chopin hasta su encuentro con la c/ Enrique Romeu Palazuelo.

Sin embargo, tanto en la memoria como en los planos se advierte repetidamente que solo se ejecutará por el promotor el tramo de calle que se encuentra sobre el terreno de su propiedad. Tramo central que no enlaza con ninguna de las calles mencionadas (Apartado 1.1 de la Memoria: planos 2 y 5). Asimismo, el presupuesto se desglosa en dos capítulos, "1. Tramo no sometido a ejecución", y "2. Tramo sometido a ejecución".

Todo ello siguiendo las indicaciones del informe urbanístico emitido, con fecha 22 de Julio de 2004, por el Servicio de Planeamiento y Planificación de esta Gerencia.

3º.- Al conjunto de la documentación del proyecto se le deben hacer las siguientes observaciones:

3.1. El plano nº 3 del proyecto, "Topografía y definición de eje" no refleja con precisión el estado actual de los terrenos sobre los que se desarrolla ni las edificaciones, muros y arbolado existentes.

Tampoco se reflejan correctamente las características de las calles Chopin, Isaac Albeniz y Enrique Romeu, con sus dimensiones totales y las parciales de calzada y aceras.

Todo ello es necesario para el correcto replanteo de la nueva calle.

3.2. El trazado de la calle se ha proyectado siguiendo un eje recto, cuando el vigente Plan General de Ordenación Urbana (y la Adaptación del mismo, en trámite) determina que sea curvo. Para adoptar una solución definitiva es imprescindible el nuevo plano topográfico señalado en el párrafo anterior.

3.3. Las esquinas de encuentro de la calle proyectada con las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu deberán resolverse con un arco de circunferencia de radio similar a los existentes en el encuentro de la c/ Chopin con la c/ Isaac Albeniz. Así se recoge en los planos de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana (y de la Adaptación del mismo, en trámite).

3.4. En relación con el tramo que se propone urbanizar deberá explicarse como se realizarán las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales y como se realizará el acceso "público" a dicho tramo de calle.



AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

COD. 243 00

N/Expte.: 4204/04

S/Ref.:

Fecha: 24/11/04

TPO: S01

ASUNTO: Notificación



4º.- Con base en lo anterior se estima que las condiciones de urbanización provisional propuestas no dan cumplimiento a las condiciones necesarias para considerar "solar" la parcela "interior" de los terrenos que se quiere edificar.

5º.- Se emitirán nuevos informes por la Unidad de Alumbrado Público, y sobre el capítulo de Jardinería.

Por lo que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 76 y 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se le requiere para que en el plazo de diez (10) días, a contar a partir del día siguiente a que tenga lugar la notificación, se subsanen las deficiencias observadas en el informe anterior, advirtiéndole que, si por causa que le sea imputable, se paraliza el procedimiento, transcurridos tres meses se producirá su caducidad. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

**EL JEFE DE SERVICIO**  
(Firma del Gerente Resolución 1705/04)  
**Javier Rulloba Santana**



### 1.1.3 PROPUESTA DE MODIFICACION

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística, Expediente Nº 4204/04

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.

Tal y como ya se ha indicado en escrito remitido a ese organismo, con fecha 25 de enero de 2005, cumpliendo con lo especificado en el informe de alineaciones y rasantes que obra en nuestro poder, solo se recogía la ejecución del tramo que corresponde a la parcela en cuestión, hasta tanto en cuanto no se desarrollasen las parcelas colindantes.

En ese escrito se propone la acometida de los servicios por la calle Beethoven actual serventía de paso, dejando prevista su conexión futura a través de las calles a construir.

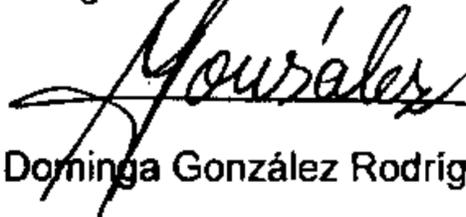
Visto por los técnicos de ese organismo la inviabilidad de poder conceder la licencia de obras con la solución aportada y constatando además que con el trazado actual del Plan General quedan parcelas residuales no aptas para edificar, se propone:

Modificar ligeramente el trazado inicial de la calle objeto del proyecto, desplazándolo hacia la calle Pozo Cabildo, a fin de compensar las parcelas existentes, de tal manera que puedan ser totalmente edificables.

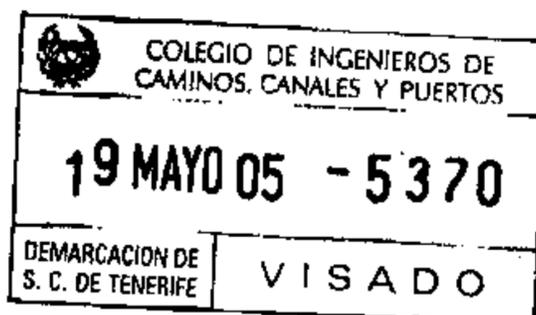
Con esta modificación, se podrá construir la calle hasta su conexión con la calle Enrique Romeo Palazuel, dando salida y acceso a una calle existente.

San Cristóbal de La Laguna, 15 de mayo de 2005.

La Ingeniero de Caminos



María Dominga González Rodríguez





## 1.2 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El objetivo de la presente Modificación puntual es establecer una ligera variante en la posición de la prolongación de la calle Chopin, entre las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palazuelos.

Esta modificación, por su pequeña entidad, podría haberse realizado como resultado del ajuste que los Proyectos de Urbanización pueden efectuar sobre la realidad del terreno, o bien mediante un Estudio de Detalle, cuyo cometido es, según la Ley de Ordenación del territorio y los Espacios Naturales de Canarias, el reajuste de las alineaciones y de la ordenación volumétrica.

No obstante se ha optado finalmente por plantear una Modificación puntual de la ordenación pomenorizada del Plan General, figura que ofrece mayores garantías jurídicas y procedimentales, y que se propone tramitar conjuntamente con el proyecto de urbanización, cuya licencia quedara por tanto supeditada a la aprobación definitiva de esta Modificación.

La justificación de la variante que se propone al desplazar ligeramente la posición de esta vía transversal se fundamenta en las siguientes consideraciones:

La vía atraviesa una manzana compuesta como es usual por cuatro "suertes" alargadas (dos interiores) que han sido objeto de reparcelaciones para viviendas unifamiliares aisladas. Su dirección, que se mantiene, es sensiblemente paralela al Camino Pozo Cabildo, y el objeto es trasladarla ligeramente hacia el sur, alineándola a la calle Chopin, consiguiendo además:

A).- Disminuir y compensar mejor las afecciones a la estructura de la propiedad, al adaptarse en mayor medida a los linderos de propiedad, evitando que queden restos de parcelas inedificables y alejando la vía de las edificaciones existentes. Con esto se pretende además facilitar la gestión del suelo necesario para su ejecución.



Galván & González  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



**1.3. Marco Legal**



Galván & González  
Engineering and Architecture  
Ingeniería y Arquitectura



que ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

1. Los proyectos a que se refieren los dos números anteriores:
  - a. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
  - b. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.
  - c. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

**Artículo 45. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.**

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.
2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en esta Ley o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.
3. No obstante, lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



- b. Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
3. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:
- a. Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
- b. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

## **NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

### **Artículo 5: Modificación del Plan General.**

- 1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LOTENC, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.
- 2.- No se considerarán, modificaciones del Plan:
- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



26

## 2. INFORMACION



**Galván & González**  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 FEB 2006 a las 20 FEB 2006 horas.

LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE LA LAGUNA EN LA VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto / Acuerdo de aprobación inicial de fecha 10 NOV 2005 a las 31 ENE 2006 horas.  
La Laguna, a .....



LA SECRETARIA DELEGADA

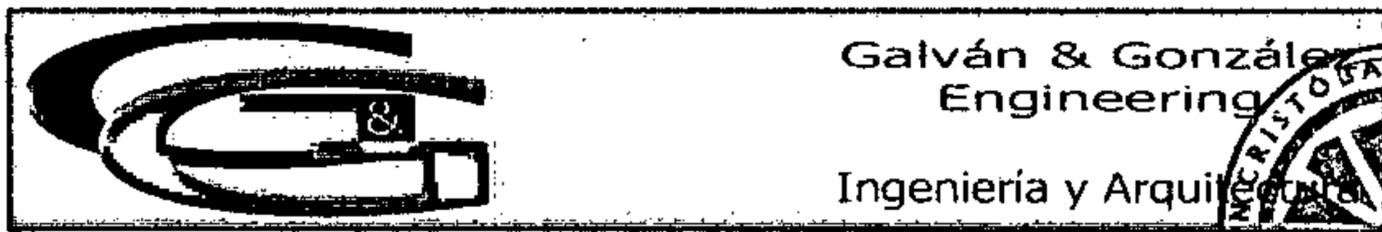
Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 FEB 2007 a las 23 FEB 2007 horas.  
La Laguna, a .....



LA SECRETARIA DELEGADA

Fdo. Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



2

## INDICE DE DOCUMENTOS

### 1. MEMORIA

#### 1.1. Antecedentes

1.1.1. Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento.

1.1.2. Informe Negativo sobre la Licencia.

1.1.3. Propuesta de modificación.

#### 1.2. Justificación de la propuesta

#### 1.3. Marco legal

### 2. INFORMACION

#### 2.1. Fotografía Aérea

#### 2.2. Catastral

#### 2.3. Plan General Vigente

### 3. ANÁLISIS

#### 3.1. Superposición de Catastral en Plan General Vigente.

#### 3.2. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Plan General Vigente.

#### 3.3. Superposición de proyecto inicial y propuesta, en Catastral.

#### 3.4. Parcelas Modificadas.

### 4. PROPUESTA



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



## 1. MEMORIA

 Galván & González  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



**1.1. Antecedentes**



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.1.1. Informe Urbanístico del Servicio de Planeamiento.**



AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de  
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y

Urbanización de

LA LAGUNA

28 JUL. 2004

REGISTRO DE SALIDA

Nº

7864

COD.

N/Expte.: 1582/04

S/Ref.:

Fecha: 26/07/2004

TIPO: S0

ASUNTO



BELLAMOTA, S.L.

C/ ADÁN MARTÍN, Nº 31.

LA LAGUNA

Identificación: B-38592176

En relación con su solicitud de informe urbanístico de parcela situada en Camino Pozo Cabildo nº 30 de La Vega Baja, el Servicio de Planeamiento y Planificación con fecha 22 de julio de 2004, ha emitido el siguiente informe:

"1.) La parcela señalada en el plano de situación que aporta la sociedad interesada se encuentra en suelo clasificado Urbano para uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en zona Ciudad Jardín 3 (CJ3) según el vigente Plan General de Ordenación, debiendo cumplir para ser edificable, además de las condiciones de parcela mínima, las condiciones de solar dando frente a vías públicas urbanizadas y espacio libre público.

Se encuentra parcialmente afectada por vía prevista en el citado Plan General y por el ensanche previsto del Cno. Pozo Cabildo. Tal afección quedará determinada con el Acta de Alineaciones y Rasantes que deberá solicitarse a este Ayuntamiento. Se advierte que una copia de la misma acompañará al proyecto de ejecución que se presente para la obtención de licencia.

En relación con la vía prevista en el Plan, a la que se hace referencia en el apartado anterior, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de urbanización de la vía que conecta con las calles Isaac Albéniz y Enrique Romeo Palazuel y ejecutar el tramo correspondiente a la parcela en cuestión.

Se acompaña plano indicativo y copia de las "Condiciones Particulares de la Zona Ciudad Jardín". Se advierte que se estará también a lo dispuesto en los Títulos Tercero "Condiciones Generales de la Edificación" y Quinto "Condiciones de Uso" de la Normativa del citado Plan General de Ordenación.

Conforme a las normas urbanísticas de aplicación, en esta zona son de aplicación los siguientes parámetros:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima neta: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo a vía pública: 15 m.
- Círculo inscriptible mínimo: 15 m.
- Edificabilidad máxima: 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 25% de la parcela neta.
- Retranqueos mínimos: 5m. a vía y 3m. a restantes linderos.

.../...



C/Bencomo nº 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601 209

**BELLAVEGA SL**  
C/Adan Martín,31  
LA LAGUNA  
Tel.922262971 Fax 922261759  
CIF B38771333



Y, conforme al artículo 230 "Agrupación de Viviendas" se permitirá la construcción de una parcela de un conjunto de viviendas formando una colonia, cuando el proyecto lleve inscrita la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se ajustará a las determinaciones y tipo de agrupación propios del grado permitido.
- El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de suelo por la parcela mínima correspondiente.
- La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- La separación entre las edificaciones de la colonia será como mínimo de ocho (8,00 mts.) metros.
- El viario interior de acceso a viviendas y garaje tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.

2.) Según la Adaptación del Plan General de Ordenación a la LOTCAN, aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2003, la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado Urbano Consolidado, incluida en el grupo 7 de Edificación Abierta para uso Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada (EAc(2)UF), parcialmente afectada por vía y por el ensanche previsto del Cno. Pozo Cabildo.

Se acompañan plano indicativo y copia de la normativa de aplicación al grupo 7 de la citada Adaptación.

Las condiciones expuestas en este apartado 2º sólo serán de aplicación una vez entre en vigor la citada Adaptación, y en el supuesto de que no sean modificadas en el documento que se apruebe definitivamente."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos procedentes.



EL JEFE DEL SERVICIO  
del Gerente (Resolución 1705/04)

*Silvestre García González*



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.1.2. Informe Negativo sobre la Licencia de Obras**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbánística



AIAR/chp

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

29 NOV. 2004

REGISTRO DE SALIDA

Nº 11926

N/Expte.: 4204/04  
S/Ref.:  
Fecha: 24/11/04  
TIPO: S01 ASUNTO



COD. 243.00

Bellavega, S.L.  
C/ Adan Martín, 31  
La Laguna

En relación con el expediente que se tramita a su instancia relativo a Proyecto de Urbanización de "Vía de Conexión entre las Calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palenzuelo", se le requiere para que se presente ante esta Gerencia certificación registral de la finca segregada en la que se incluye la vía objeto de urbanización a los efectos de la futura cesión de la misma, asimismo se le notifican los informes obrantes en este Servicio de fechas 28 de Octubre, 4 de Noviembre, y 9 de Noviembre de 2004:

- 1º Para el tramo de vía que se urbaniza, las aceras proyectadas tienen 1.60m. y 2.40 m. de ancho. Se plantea desde aquí la conveniencia de cambiar la anchura dispuesta para dichas aceras, de tal manera que la acera más estrecha pase a tener 1.40 m. de ancho, con lo cual se cumplen las Ordenanzas Municipales y se pueden añadir 20 cm. más a la acera más ancha (que contaría con una anchura de 2.60 m.), que servirían para incrementar la capacidad interna de los alcorques, que de esta manera tendrían una anchura interior de 1 m. x 1 m., que se considera da mínima dimensión para alojar a las palmeras canarias propuestas, que por otra parte nos parece una especie adecuada a la situación.
- 2º La separación entre alcorques tendrá que ser modificada de manera que la distancia máxima entre los mismos esté comprendida entre los 8 y los 10 metros, tomando como referencia el centro de cada alcorque. Se tendrá en cuenta al ubicarlos que no coincidan con la zona de afección de los pasos de peatones.
- 3º Los alcorques estarán conectados entre sí (así como la arqueta de riego con el alcorque más cercano) por pasantes de PVC de 80 mm de diámetro, a través de los cuales se enhebrarán las mangueras de polietileno del riego por goteo.
- 4º La arqueta prevista para el riego alojará el cabezal de riego por goteo automatizado (que contará con llave de corete, regulador de presión, programador Rain Bird modelo UNIK, filtro de malla, electroválvula). El riego contará con acometida a red general de aguas municipales y contador en el momento de su recepción por parte de este ayuntamiento.
- 5º se habrá de presupuestar:
  - . Los alcorques
  - . La tierra precisa para plantar en ellos
  - . Las Palmeras Canarias
  - . La arqueta de riego
  - . El cabezal de riego

Gerencia Municipal de Urbanismo

C/ Bencomo, 10 38201 La Laguna - Tenerife.  
608857

Tfno.: 922 601200 Fax: 922



AYUNTAMIENTO DE LA VILLAGUARDIA

Feh 1 / 10404

Deberá aportar como documentación complementaria original de Proyecto Técnico Específico de Alumbrado Público redactado por técnico competente (Ingeniero e Ingeniero Técnico Industrial) y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En el citado Proyecto Técnico deberá constar la distribución en planta, los cálculos luminotécnicos (Iluminancias, uniformidad, etc), cálculos eléctricos (caídas de tensión, secciones, etc), sistema de reducción de consumo a adoptar, red de tierras, cimentaciones, canalizaciones, esquemas unifilares, acometidas, cuadro de mando y protección (punto de conexión), luminarias, detalles, etc.



1º.- Con Registro General de Entrada nº 9052, de fecha 5 de Octubre de 2004, se ha presentado el proyecto de referencia, redactado por la ingeniera de caminos Dª María Dominga González Rodríguez y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con el número 5266, de fecha 4 de Octubre de 2004.

2º.- El proyecto presentado contiene las determinaciones necesarias para la ejecución del total de la prolongación de la c/ Chopin hasta su encuentro con la c/ Enrique Romeu Palazuelo.

Sin embargo, tanto en la memoria como en los planos se advierte repetidamente que solo se ejecutará por el promotor el tramo de calle que se encuentra sobre el terreno de su propiedad. Tramo central que no enlaza con ninguna de las calles mencionadas (Apartado 1.1 de la Memoria; planos 2 y 5). Asimismo, el presupuesto se desglosa en dos capítulos, "1. Tramo no sometido a ejecución", y "2. Tramo sometido a ejecución".

Todo ello siguiendo las indicaciones del informe urbanístico emitido, con fecha 22 de Julio de 2004, por el Servicio de Planeamiento y Planificación de esta Gerencia.

3º.- Al conjunto de la documentación del proyecto se le deben hacer las siguientes observaciones:

3.1. El plano nº 3 del proyecto, "Topografía y definición de eje" no refleja con precisión el estado actual de los terrenos sobre los que se desarrolla ni las edificaciones, muros y arbolado existentes.

Tampoco se reflejan correctamente las características de las calles Chopin, Isaac Albeniz y Enrique Romeu, con sus dimensiones totales y las parciales de calzada y aceras.

Todo ello es necesario para el correcto replanteo de la nueva calle.

3.2. El trazado de la calle se ha proyectado siguiendo un eje recto, cuando el vigente Plan General de Ordenación Urbana (y la Adaptación del mismo, en trámite) determina que sea curvo. Para adoptar una solución definitiva es imprescindible el nuevo plano topográfico señalado en el párrafo anterior.

3.3. Las esquinas de encuentro de la calle proyectada con las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu deberán resolverse con un arco de circunferencia de radio similar a los existentes en el encuentro de la c/ Chopin con la c/ Isaac Albeniz. Así se recoge en los planos de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana (y de la Adaptación del mismo, en trámite).

3.4. En relación con el tramo que se propone urbanizar deberá explicarse como se realizarán las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales y como se realizará el acceso "público" a dicho tramo de calle.



AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística

COD. 243.00

N/Expte.: 4204/04

S/Ref.:

Fecha: 24/11/04

PRO- 501

ASUNTO: Notificación

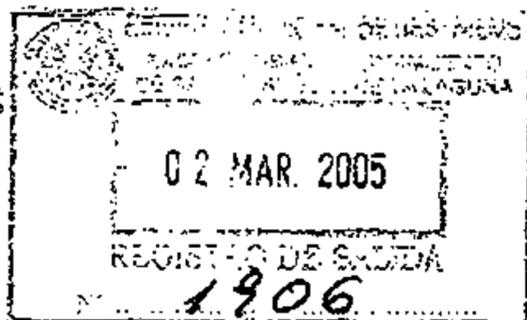


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística



ALAB/ad



N/Expte.: 4204/04

S/Ref.:

Fecha: 24/02/2005

TIPO: S01 ASUNTO: Not. informe



Bellavega, S.L.  
C/ Adán Martín, 31  
LA LAGUNA

En relación con el expediente que se tramita a su instancia sobre Proyecto de Urbanización de "Vía de Conexión entre las Calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palenzuelo", se le notifica informe obrante en este Servicio de fecha 15 de Febrero de 2005:

1º.- Con Registro General de Entrada nº 744, de fecha 28 de Enero de 2005, se ha presentado escrito de la ingeniera redactora del proyecto Dª María Dominga González Rodríguez, acompañado de tres (3) ejemplares de "Modificado de Proyecto", visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha 21 de Enero de 2005, y un (1) ejemplar de proyecto de "Alumbrado Público para la urbanización de la calle prolongación Calle Chopín, Urbanización Agüere, Zona Camino Pozo Cabildo", redactado por el ingeniero industrial Sr. Hassanias Barroso y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales con el número 48249 y fecha 24 de Enero de 2005.

2º.- El proyecto modificado consta de dos (2) planos:

- 5.A. Estado definitivo
- 8.A. Red de Abastecimiento, Riego e Incendios y Medición y Presupuesto.

3º.- Con todo ello no se da cumplimiento al informe previo de este servicio, de fecha 9 de Noviembre de 2004, debiendo reiterarse los siguientes aspectos:

3.1. No se aporta plano topográfico que refleje con precisión el estado actual de los terrenos sobre los que se desarrolla la vía ni las edificaciones, muros y arbolado existentes. Tampoco se reflejan correctamente las características de las calles Chopín, Isaac Albeniz y Enrique Romeu, con sus dimensiones, totales y parciales, de calzada y aceras.

Todo esto es necesario para determinar con exactitud la prolongación de la calle Chopín en sus distintos elementos: muros de cerramiento, líneas de bordillo y eje de calzada. Asimismo, es imprescindible para precisar las afecciones que se producen en las propiedades colindantes a la que se pretende edificar. Afecciones que tienen que ajustarse a las previstas por el Plan General de Ordenación Urbana.

3.2. La calle Beethoven, a la que se refiere la ingeniera en su escrito, pertenece a la urbanización Acaymo y se encuentra, aproximadamente, a sesenta (60) metros de distancia, al Sur, de la "serventía" que se propone para resolver las acometidas de los diferentes servicios públicos (alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público) así como el paso público de vehículos.

Dicha serventía tampoco se encuentra recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (ni en la Adaptación del mismo, en trámite) como vía pública.



4º.- Con base en lo anterior se estima que las condiciones de urbanización para las provisional propuestas no dan cumplimiento a las condiciones necesarias para considerar "solar" la parcela "interior" de los terrenos que se quiere edificar.

5º.- Se emitirán nuevos informes por la Unidad de Alumbrado Público, y sobre el capítulo de Jardinería.

Por lo que, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 76 y 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se le requiere para que en el plazo de diez (10) días, a contar a partir del día siguiente a que tenga lugar la notificación, **se subsanen las deficiencias observadas en el informe anterior**, advirtiéndole que, si por causa que le sea imputable, se paraliza el procedimiento, transcurridos tres meses se producirá su caducidad. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándosele al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.



**EL JEFE DE SERVICIO**

Gerente Resolución 1705/04

Javier Rulloba Santana



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.1.3. Propuesta de modificación.**



### 1.1.3 PROPUESTA DE MODIFICACION

Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Gestión Urbanística, Expediente Nº 4204/04

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE VIA QUE CONECTA LAS CALLES ISAAC ALBENIZ Y ENRIQUE ROMEU PALAZUEL, UBICADA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA.

Tal y como ya se ha indicado en escrito remitido a ese organismo, con fecha 25 de enero de 2005, cumpliendo con lo especificado en el informe de alineaciones y rasantes que obra en nuestro poder, solo se recogía la ejecución del tramo que corresponde a la parcela en cuestión, hasta tanto en cuanto no se desarrollasen las parcelas colindantes.

En ese escrito se propone la acometida de los servicios por la calle Beethoven actual serventía de paso, dejando prevista su conexión futura a través de las calles a construir.

Visto por los técnicos de ese organismo la inviabilidad de poder conceder la licencia de obras con la solución aportada y constatando además que con el trazado actual del Plan General quedan parcelas residuales no aptas para edificar, se propone:

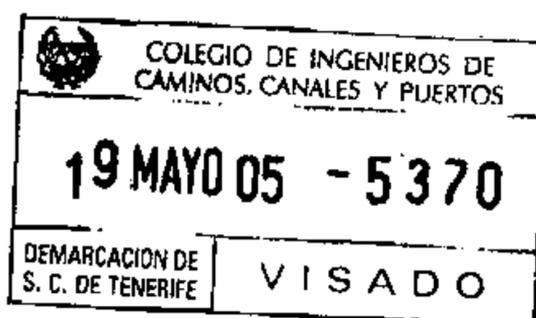
Modificar ligeramente el trazado inicial de la calle objeto del proyecto, desplazándolo hacia la calle Pozo Cabildo, a fin de compensar las parcelas existentes, de tal manera que puedan ser totalmente edificables.

Con esta modificación, se podrá construir la calle hasta su conexión con la calle Enrique Romeo Palazuel, dando salida y acceso a una calle existente.

San Cristóbal de La Laguna, 15 de mayo de 2005.

La Ingeniero de Caminos

María Dominga González Rodríguez





Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.2. Justificación de la propuesta**



## 1.2 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El objetivo de la presente Modificación puntual es establecer una ligera variante en la posición de la prolongación de la calle Chopin, entre las calles Isaac Albeniz y Enrique Romeu Palazuelos.

Esta modificación, por su pequeña entidad, podría haberse realizado como resultado del ajuste que los Proyectos de Urbanización pueden efectuar sobre la realidad del terreno, o bien mediante un Estudio de Detalle, cuyo cometido es, según la Ley de Ordenación del territorio y los Espacios Naturales de Canarias, el reajuste de las alineaciones y de la ordenación volumétrica.

No obstante se ha optado finalmente por plantear una Modificación puntual de la ordenación pomenorizada del Plan General, figura que ofrece mayores garantías jurídicas y procedimentales, y que se propone tramitar conjuntamente con el proyecto de urbanización, cuya licencia quedara por tanto supeditada a la aprobación definitiva de esta Modificación.

La justificación de la variante que se propone al desplazar ligeramente la posición de esta vía transversal se fundamenta en las siguientes consideraciones:

La vía atraviesa una manzana compuesta como es usual por cuatro "suertes" alargadas (dos interiores) que han sido objeto de reparcelaciones para viviendas unifamiliares aisladas. Su dirección, que se mantiene, es sensiblemente paralela al Camino Pozo Cabildo, y el objeto es trasladarla ligeramente hacia el sur, alineándola a la calle Chopin, consiguiendo además:

A).- Disminuir y compensar mejor las afecciones a la estructura de la propiedad, al adaptarse en mayor medida a los linderos de propiedad, evitando que queden restos de parcelas inedificables y alejando la vía de las edificaciones existentes. Con esto se pretende además facilitar la gestión del suelo necesario para su ejecución.



B).- Se alinea la vía con la calle Chopin, y se hace más paralela al Camino Pozo Cabildo, con lo que se consigue una mayor continuidad y claridad de la trama urbana.

C).- Se utiliza para la ejecución en el nuevo trazado, parte de una parcela que ya ha sido cedida al Ayuntamiento, con lo que se agiliza la gestión.

D).- Con este trazado, el proyecto de urbanización para la "suerte" interior, puede ejecutarse conectado al viario perimetral de la manzana, ya que se consigue a través de la parcela municipal urbanizar sin afectar a terceros, con accesibilidad y conexión desde las infraestructuras existentes.



Galván & González  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



**1.3. Marco Legal**



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**1.3. MARCO LEGAL**

**REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**Artículo 68.**

- 1. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

**LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE CANARIAS**

**Artículo 32. Planes Generales de Ordenación: objeto y contenido.**

- 3.- Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:
  - a. El propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.

**Artículo 41. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.**

- 1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo urbano y el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.
- 2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



que ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

1. Los proyectos a que se refieren los dos números anteriores:
  - a. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
  - b. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.
  - c. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

#### **Artículo 45. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.**

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.
2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en esta Ley o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.
3. No obstante, lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o modificación del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

**Artículo 46. Revisión de los instrumentos de ordenación: concepto y procedencia.**

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:
  - a. El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
  - b. La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
  - c. La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
  - d. Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

**Artículo 47. Modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.**

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el supone y requiere su modificación.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:
  - a. Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



- b. Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
3. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:
- a. Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
- b. Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

## **NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

### **Artículo 5: Modificación del Plan General.**

- 1.- Se entiende por modificación, de acuerdo al artículo 46 LOTENC, toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General que no sea considerada revisión de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, con la excepción del suelo rústico.
- 2.- No se considerarán, modificaciones del Plan:
- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan que el Ayuntamiento considere



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



que es necesario puntualizar sin que con ello se pueda cambiar el sentido de la Norma de aplicación.

d) Las rectificaciones del catálogo de edificios protegidos producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 46 LOTENC y además a las especificaciones de las presente Normas.

4.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



26

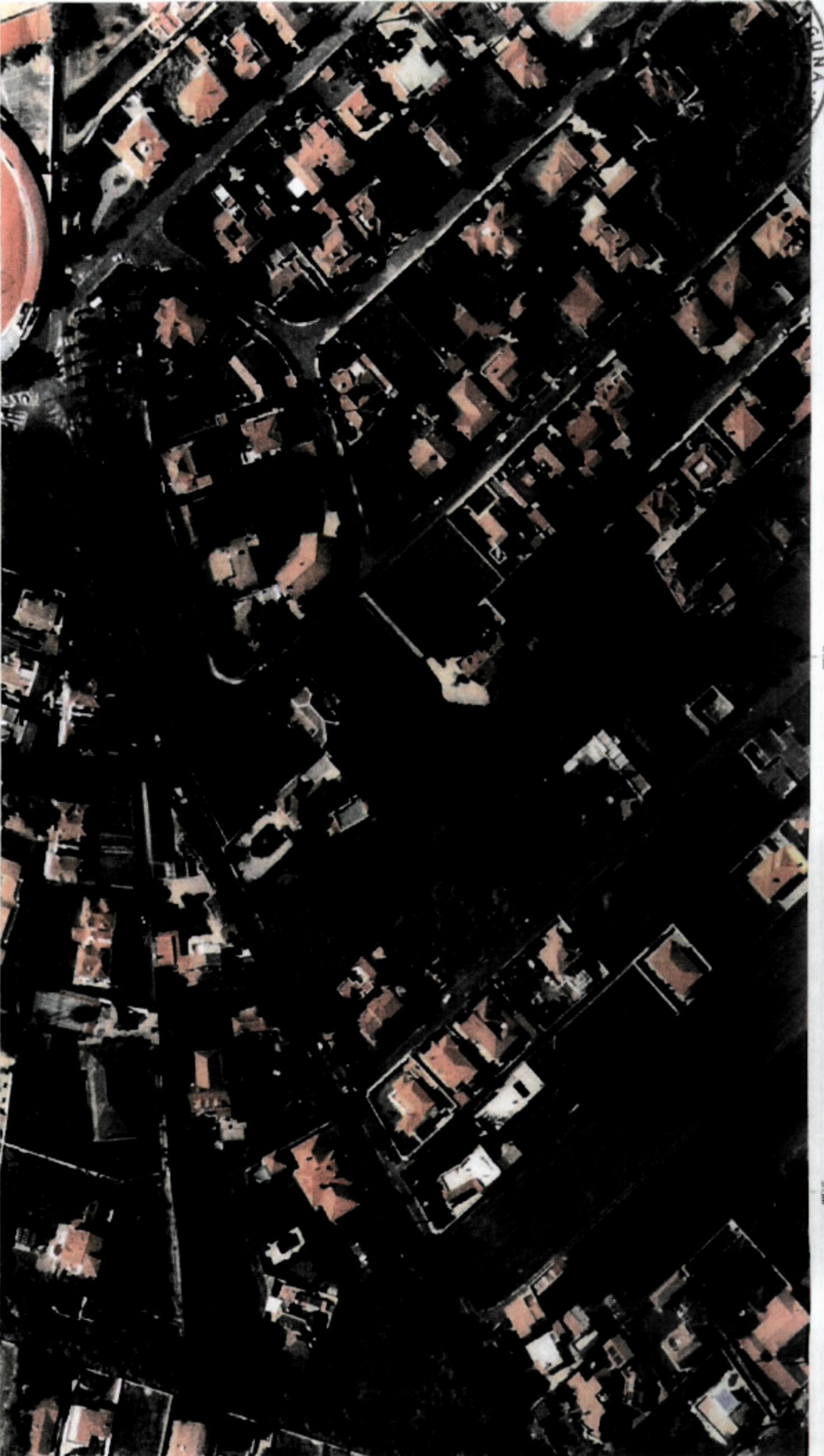
## 2. INFORMACION



Galván & González  
Engineering  
Ingeniería y Arquitectura



**2.1. Fotografía Aérea**



27

Gobierno de Canarias



CAIFCAN

**Información Técnica**

Sistema de Referencia ITRF93  
Elipsoide WGS84:  
- semieje mayor: a = 6.378.137  
- aplastamiento: f = 298.257.223.563  
Red geodésica REGCAN95  
Sistema cartográfico de representación UTM  
Huso 28

**Islas Canarias**

Mapa Topográfico

Fecha de impresión: 27-04-2005

Escala  
1 : 2.000



Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna  
Gerencia de Urbanismo





**2.2. Catastral**



Gobierno de Canarias



**Información Técnica**

Sistema de Referencia ITRF93  
Elipsoide WGS84  
- semieje mayor: a = 6.378.137  
- aplazamiento: f = 298.257223563  
Red geodésica REGCAN95  
Sistema cartográfico de representación UTM  
Huso 28

**Islas Canarias**

Mapa Topográfico

Fecha de impresión: 27-04-2005

Escala  
1 : 2.000



Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna  
Gerencia de Urbanismo





Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



### 2.3. Plan General Vigente



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura



**3. ANÁLISIS**



Galván & González  
Engineering

Ingeniería y Arquitectura

33



### 3.1. Superposición de Catastral en Plan General Vigente.