



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

DILIGENCIA

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento de Estudio de Detalle de la manzana situada en la Carretera General TF-263 de San Miguel de Geneto, calle Afrodita, Amazonas y Altea, para la instalación de una Estación de Servicio, promovido por la entidad mercantil PROMOTORA ACEGO, S.A., fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, de fecha 20 de mayo de 2024, y firmado por el Secretario Delegado de esta Gerencia, con fecha 8 de octubre de 2024.



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DE EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL GENETO 10 (12-MODIFICADO - DICIEMBRE 2023)

SITUACION

Ctra. Gral. Tfe.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea

PROMOTOR

PROMOTORA ACEGO S.A.



MEMORIA

Santa Cruz de Tenerife

DICIEMBRE 2023

zoom
arquitectos s.l.



MEMORIA

DATOS GENERALES:

AUTOR DEL ENCARGO.
AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
SITUACION
ANTECEDENTES DOCUMENTOS ESTUDIO DETALLE

DOCUMENTACION DE LA INFORMACION

MEMORIA INFORMATIVA

A.1 DATOS DEL AMBITO

EMPLAZAMIENTO, FORMA, LINDEROS Y SUPERFICIES
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES
EDIFICACIONES EXISTENTES

A.2 REGIMEN DE LA PROPIEDAD

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SOBRE EL TOTAL DEL SUELO
RELACION DE PROPIETARIOS CON SUPERFICIES
PARCELACION y REFERENCIAS CATASTRALES

A.3 DATOS URBANISTICOS

DATOS RESPECTO A LA PARCELA Y NORMATIVA URBANISTICA
NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACION

2

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD DE LA ZONA
ESTUDIO DE SEÑALIZACION TRÁFICO
DESCRIPCION DE LA ESTACION DE SERVICIO

C.- DOCUMENTACION NORMATIVA

PROPUESTA ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES
ORDENACION VOLUMETRICA DE LAS PARCELAS

D.- LISTA DE PLANOS.

PLANOS DE INFORMACION- I
PLANOS DE ORDENACION- O

E. ANEXOS

E.0 COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD CON EL NEGOCIADO DE TRAFICO DEL AREA DE
SEGURIDAD CIUDADANA
E.1 JUSTIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS MINISTERIO FOMENTO
Resolución de la Aprobación Inicial y plano de Servidumbres Aeronáuticas
E-2.- INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES ESTACION DE SERVICIO
E.3.- INFORME DE VIABILIDAD PARA EJECUCION DE PROYECTO DE CONSTRUCCION DE
UNA ESTACION DE SERVICIO.

Zoom Arquitectos slp.

C/ Emilio Calzadilla 1 4º Dcha. 38002 - S/C de Tenerife. Tfno.:+ 34922279720 / nicolas@zoomarquitectos.com



DATOS GENERALES:

AUTOR DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle lo encarga la **PROMOTORA ACEGO S.A.**, con CIF B-38217808 y domicilio en el Edificio Star, Ctra. Gral. C-820 s/n de San Cristóbal de La laguna 38.297, representada por Don Eugenio Muñoz Martell, con NIF- 41.947.717-H, y mismo domicilio.

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Propiedad, ha encargado el Expediente de Estudio de Detalle del **ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DE EQUIPAMIENTO PLAN PARCIAL GENETO 10**, a **ZOOM arquitectos S.L.** con nº de colegiado 10.490, representados por Don Nicolás Cólogan Soriano, colegiado nº 2004 Y D. Marc Brommer, colegiado nº 1838, y con domicilio profesional en la calle Emilio Calzadilla nº1, 4ºDcha, en el 38002 Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

SITUACION.

La manzana objeto de este Estudio de Detalle, es la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10, ubicada en la Carretera General TF- 263 de San Miguel de Geneto esquina con la Calle Afrodita del T.M de San Cristóbal de La Laguna.

3

ANTECEDENTES DOCUMENTOS ESTUDIO DETALLE.

- El 23 de Julio de 2014, se presentó el documento de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Abril de 2015, se presentó el **Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Junio de 2015, se presentó el **2-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Agosto de 2015, se presentó el **3-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Agosto de 2015, se presentó el **4-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Marzo de 2016, se presentó el **5-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.

- En Agosto de 2016, se presentó el **6-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Marzo de 2017, se presentó el **7-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Mayo de 2017, se presentó el **8-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Enero de 2020, se presentó el **9-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Abril de 2022, se presentó el **10-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.
- En Diciembre de 2022, se presentó el **11-Modificado** de Estudio de Detalle de Manzana de Equipamiento de Plan Parcial Geneto 10.

MEMORIA INFORMATIVA

A.1 DATOS DEL AMBITO

EMPLAZAMIENTO

El PLAN PARCIAL GENETO 10, se encuentra ubicado en la Carretera General TF- 263 de San Miguel de Geneto esquina con la Calle Afrodita del T.M de San Cristóbal de La Laguna.

FORMA



La manzana tiene forma rectangular, se encuentra en la parte inferior del Plan Parcial Geneto 10, en la zona más cercana a la Carretera General TF-263. La manzana se encuentra totalmente urbanizada. Dentro de la manzana se encuentra en construcción del Centro Ciudadano de Geneto, en la parcela Socio Cultural, con proyecto del área de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de La Laguna

5

LINDEROS



La manzana se encuentra lindando por el lado Este, Carretera General TF-263, al Sur, con la calle Afrodita, al Oeste, con la calle Altea y al Norte, con la calle Amazonas.



SUPERFICIES

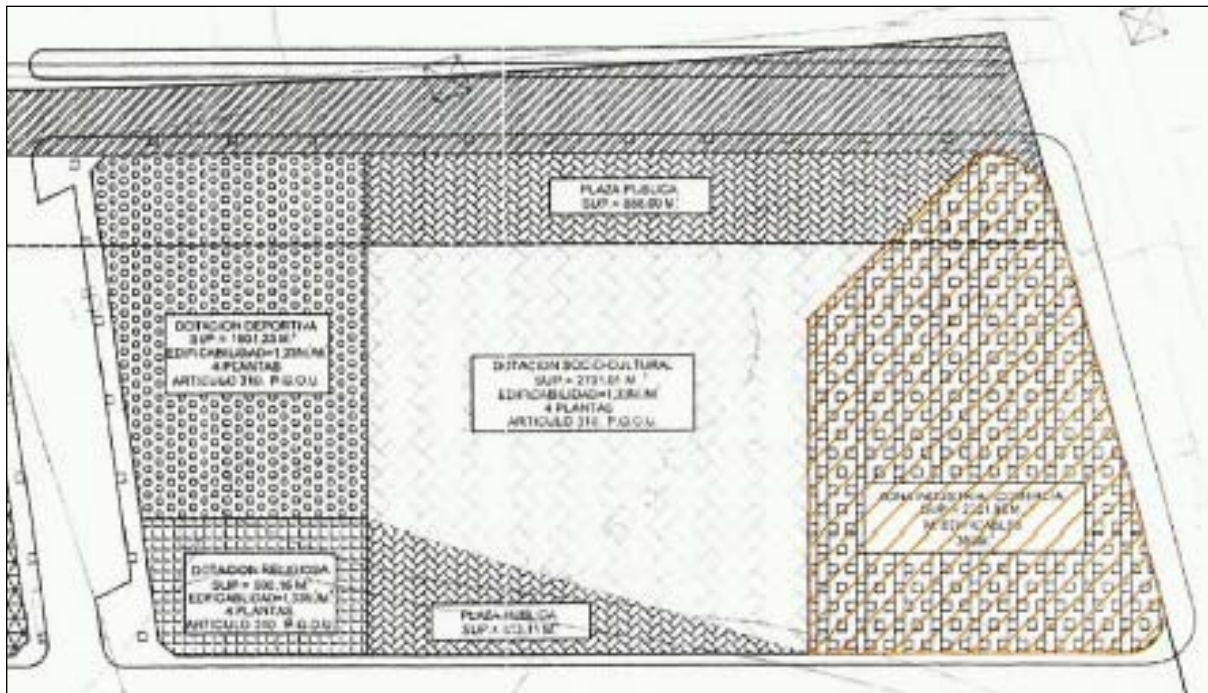
Las superficies de la manzana provienen de la ordenación del Plan Parcial Geneto-10, se anexa las tablas originales del citado documento:

PLAN PARCIAL GENETO-10 SUP. DEL SECTOR 68346,00 M ²			
USO	PUBLICO	DOTACIONES	
ESPACIOS LIBRES	11206,35 M ²	16203,31 M ²	16,40%
DOTACION DEPORTIVA	1601,23 M ²		2,34 %
SOCIO-CULTURAL	2701,01 M ²		3,95 %
Y PLAZA PUBLICA	1401,11 M ²		2,05 %
DOTACION RELIGIOSA	500,16 M ²		0,73 %
USO	PRIVADO	EQUIPAMIENTOS	
USO TERCIARIOS-2 (COMERCIAL Y OFICINAS)	492,15 M ²		
INDUSTRIAL (GASOLINERA)	2321,95 M ²		
TOTAL ESPACIOS LIBRES DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	20225,98 M ²		
		29,59%	

	PARCELA	SUPERFICIE P.P.
D O T A C I O N	DOTACION SOCIO-CULTURAL	2.701,01
	DOTACION RELIGIOSA	500,16
	DOTACION DEPORTIVA	1.601,23
	PLAZA PUBLICA 1	513,11
	PLAZA PUBLICA 2	888,00
		1.401,11
EQUIPAM.	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	2.321,95

6

Se anexa plano original con las superficies del Plan Parcial Geneto-10 y Ordenación de las de dotaciones y equipamiento, era esta:



Tras haber realizado un levantamiento topográfico del contorno de la manzana existen diferencias en cuanto a la superficie general de la manzana, esto se debe que al ejecutar la obra de la urbanización de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, las superficies son mayores, quedando de la siguiente forma según cuadro anexo:

	PARCELA	SUPERFICIE ORIGINALES P.P.	SUPERFICIES según PROYECTO URBANIZACION EJECUTADO
DOTACION	DOTACION SOCIO-CULTURAL		
	PLAZA PUBLICA	4.102,12	4.115,78
	DOTACION RELIGIOSA	500,16	505,07
	DOTACION DEPORTIVA	1.601,23	1.609,07
EQUIPAM.	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	2.321,95	2.322,77
		8.525,46	8.552,69

La diferencia de superficie es de 27,23 m²s de más en el total de la manzana.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

La manzana de Dotaciones y Equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, se encuentra urbanizada en tres de sus lados, por el lado Este, Carretera General TF-263, al Sur, con la calle Afrodita, al Oeste, con la calle Altea. En la cara Norte, la calle Amazonas, no existe acceso a la manzana ya que no está completa la urbanización por no formar parte del ámbito del Plan Parcial y de su proyecto de urbanización. A continuación, se describen las redes:

En la esquina de la Carretera General TF-263 con la calle Afrodita se encuentra una edificación que se demolerá, esta edificación era la caseta de ventas de las viviendas del Plan parcial

- **Red de saneamiento y de pluviales,** que desciende en el sentido Oeste-Este para conectarse a la red de la carretera general. Toda la manzana tiene su conexión a ambas redes. La red de fecales comienza en la calle Altea y desciende por la calle Afrodita. Las pluviales rodean toda la manzana.

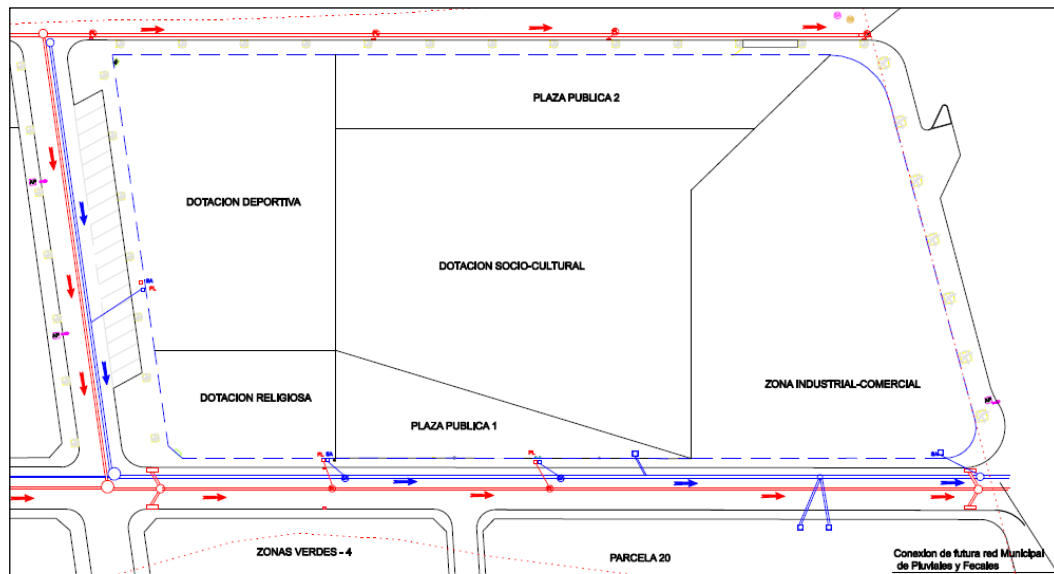


Imagen de la Ctra. Gral. esquina Calle Afrodita.



- **Red de baja tensión, alumbrado público, telefonía y abastecimiento**, toda la manzana tienen su conexión a las redes. Las tres redes comienzan en la calle Altea y desciende por la calle Afrodita. La red de alumbrado rodea toda la manzana

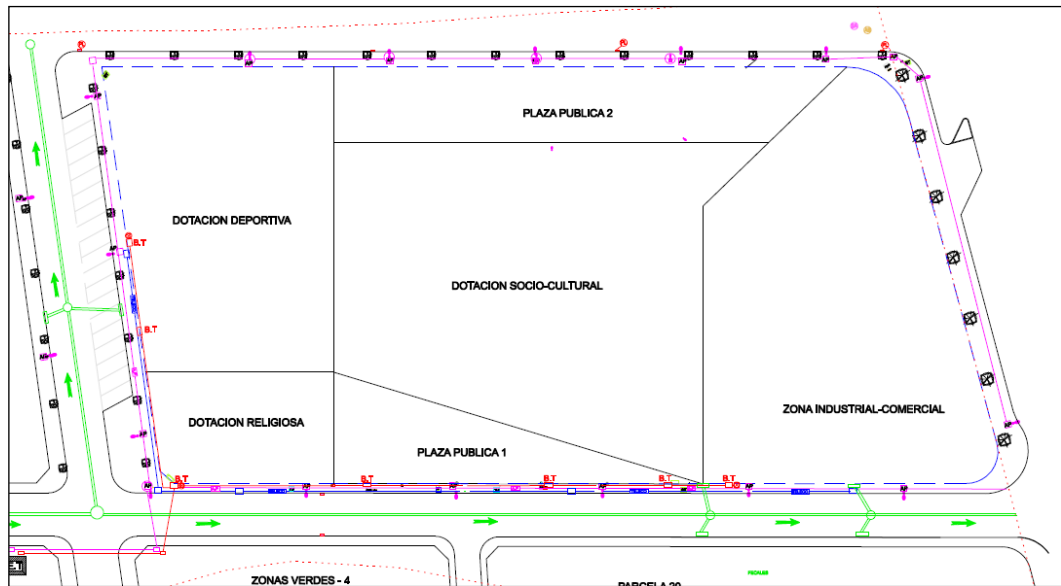


Imagen Calle Afrodita.

- **Encintado de aceras y asfaltado**, toda la manzana dispone de acerado por donde discurren las instalaciones, respecto al asfaltado todas tienen salvo la calle Amazonas que queda pendiente de ejecutar, tan solo tiene realizado el entronque con la Carretera General 263.

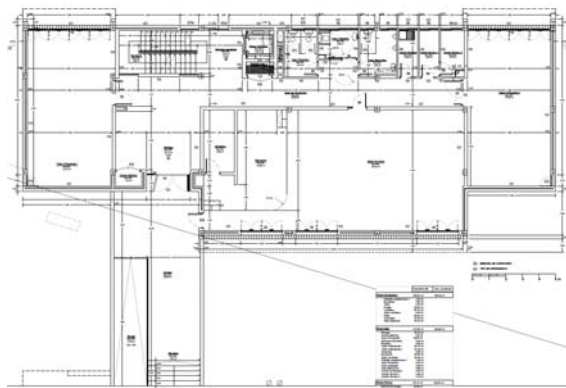
EDIFICACIONES EXISTENTES

La urbanización general está terminada y entregada al Ayuntamiento, respecto a la manzana de equipamiento se encuentra urbanizada en tres lados salvo el de la calle Amazonas que está solo realizado el encuentro con la Carretera General, quedando pendiente el remate del resto de la calle.

- En la manzana se encuentra construido y en uso el Centro Cultural de Geneto, en la parcela municipal de Dotación Socio Cultural, según los datos aportados por el redactor del proyecto la edificabilidad no se llega a consumir, por lo que queda un remanente de edificabilidad en la parcela Socio-Cultural, a continuación se detalla:

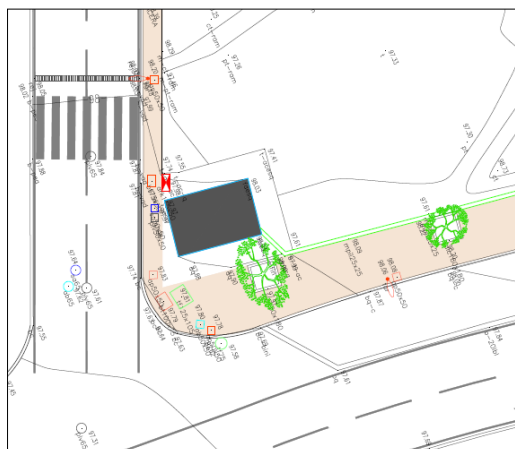
PARCELA	SUPERFICIE ORIGINALES P.P.	SUPERFICIES según PROYECTO URBANIZACION EJECUTADO
DOTACION SOCIO-CULTURAL	2.701,01	2.698,16
PLAZA PUBLICA 1	513,11	518,32
PLAZA PUBLICA 2	888,00	899,30
SUB TOTAL	4.102,12	4.115,78

La edificabilidad total de la parcela municipal de Dotación Socio Cultural es 1,33 m²s/m²c.



10

- En la parte inferior de la manzana, dentro de la parcela Industrial-Comercial, se encuentra una edificación de 20,65 m²c, esta parcela se construyó en su día como oficina de ventas de las promociones del Plan Parcial y de caseta de seguridad. Esta edificación será demolida cuando se desarrolle la Estación de Servicio, Industrial-Comercial.



A.2 REGIMEN DE LA PROPIEDAD**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SOBRE EL TOTAL DEL SUELO**

La estructura de la propiedad es por una parte municipal al tratarse de las dotaciones del Plan Parcial Geneto 10 y el equipamiento, es propiedad de la empresa Promotora Acego SA.

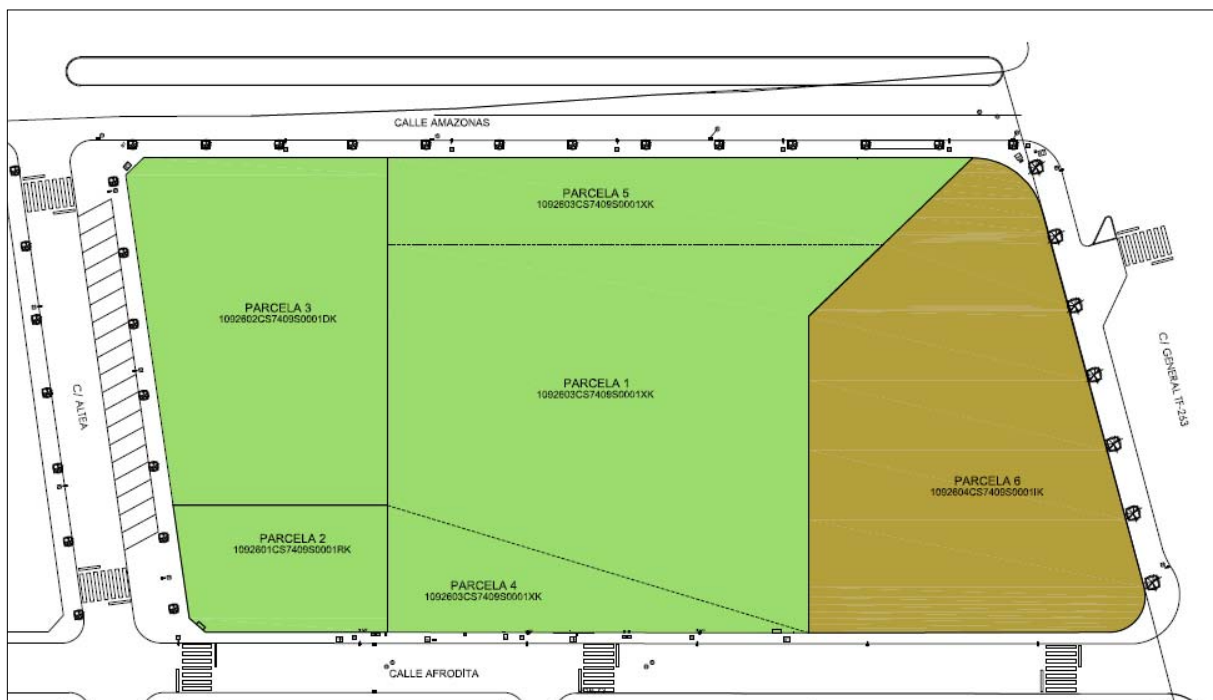
PARCELAS	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL
PARCELA 1	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	1092603CS7409S0001XK
PARCELA 4	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	
PARCELA 5	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	
PARCELA 2	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	1092601CS7409S0001RK
PARCELA 3	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	1092602CS7409S0001DK
PARCELA 6	PRIVADA-PROMOTORA ACEGO SA	1092604CS7409S0001IK

RELACION DE PROPIETARIOS CON SUPERFICIES

PARCELA	USOS	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE P.P.	SUPERFICIE REAL
PARCELA 1	DOTACION SOCIO-CULTURAL	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	2.701,01	2.698,16
PARCELA 4	PLAZA PUBLICA 1	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	513,11	518,32
PARCELA 5	PLAZA PUBLICA 2	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	888,00	899,30
			4.102,12	4.115,78
PARCELA 2	DOTACION RELIGIOSA	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	500,16	505,07
PARCELA 3	DOTACION DEPORTIVA	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	1.601,23	1.609,07
PARCELA 6	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	PRIVADA-PROMOTORA ACEGO SA	2.321,95	2.322,77

PARCELACION y REFERENCIAS CATASTRALES

La parcelación de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, queda de la siguiente forma. En el desarrollo del Estudio de Detalle, las parcelas, plazas públicas denominadas parcelas 4- 5, son la misma parcela urbanística que la parcela 1, conforme a la reparcelación aprobada y registrada

11

Las manzanas tienen la siguiente superficie y la referencia catastral adjunta.

PARCELA	USOS	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE P.P.	SUPERFICIE REAL	REFERENCIA CATASTRAL
PARCELA 1	DOTACION SOCIO-CULTURAL	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	2.701,01	2.698,16	1092603CS7409S0001XK
PARCELA 4	PLAZA PUBLICA 1	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	513,11	518,32	
PARCELA 5	PLAZA PUBLICA 2	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	888,00	899,30	
			4.102,12	4.115,78	
PARCELA 2	DOTACION RELIGIOSA	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	500,16	505,07	1092601CS7409S0001RK
PARCELA 3	DOTACION DEPORTIVA	PUBLICA- PROPIEDAD MUNICIPAL	1.601,23	1.609,07	1092602CS7409S0001DK
PARCELA 6	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	PRIVADA-PROMOTORA ACEGO SA	2.321,95	2.322,77	1092604CS7409S0001IK

A.3 DATOS URBANISTICOS

DATOS RESPECTO A LA MANZANA Y NORMATIVA URBANISTICA

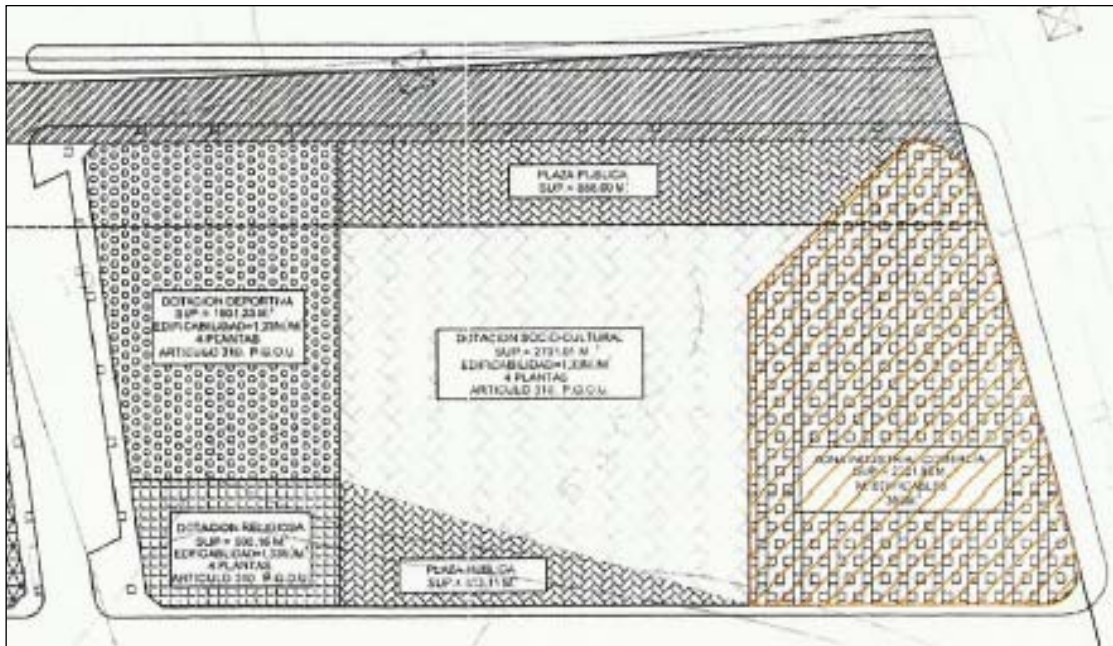
La manzana objeto de este estudio se encuentra dentro del Plan Parcial Geneto 10, en el año 2005 aprobó definitivamente el Proyecto de Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 10. La urbanización de la Fase 1, en la que se encuentra situada la zona de equipamiento, fue recibida mediante Acta de recepción de fecha 11 de noviembre de 2008

Las Dotaciones y Equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, se encuentra en la parte Este del Plan Parcial Geneto 10, en la zona más cercana a la Carretera General TF-263. La manzana se encuentra totalmente urbanizada. A día de hoy comenzó la construcción del Centro Ciudadano de Geneto, en la Dotación Socio Cultural, con proyecto del área de Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de La Laguna.

El origen de esta ordenación es el Plan Parcial Geneto-10, se anexa las tablas originales del citado documento:

PLAN PARCIAL GENETO-10 SUP. DEL SECTOR 68346,00 M ²		
USO PUBLICO DOTACIONES		
ESPACIOS LIBRES	11206,35 M ²	16,40%
DOTACION DEPORTIVA	1601,23 M ²	2,34 %
SOCIO-CULTURAL	2701,01 M ²	3,95 %
Y PLAZA PUBLICA	1401,11 M ²	2,05 %
DOTACION RELIGIOSA	500,16 M ²	0,73 %
USO PRIVADO EQUIPAMIENTOS		
USO TERCARIOS-2 (COMERCIAL Y OFICINAS)	482,19 M ²	0,72 %
INDUSTRIAL (GASOLINERA)	2321,95 M ²	3,40 %
TOTAL ESPACIOS LIBRES DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	20225,95 M ²	29,59%
VIARIO		
S.G.R.V.-20	7126,12 M ²	10,43%
VÍAS URBANAS	13420,32 M ²	19,64%
CALLES PEATONALES	2112,00 M ²	3,09%
TOTAL VIARIO	22658,44 M ²	33,16%
RESIDENCIAL		
PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8 Y 9 VIVIENDAS AISLADAS-PAREADAS CIUDAD JARDIN (GRADO 2)	3152,35 M ²	4,61%
PARCELAS 10,11,12,13,14,15,16,17 Y 18 EDIFICACION CERRADA DOS PLANTAS	18264,58 M ²	26,19%
PARCELAS 19 Y 20 10 % CESION OBLIGATORIA	3042,67 M ²	4,45%
TOTAL RESIDENCIAL	25459,60 M ²	37,25%

12



	PARCELA	SUPERFICIE ORIGINALES P.P.	SUPERFICIES según PROYECTO URBANIZACION
DOTACIONES	DOTACION SOCIO-CULTURAL	2.701,01	2.698,16
	PLAZA PUBLICA 1	513,11	518,32
	PLAZA PUBLICA 2	888,00	899,30
	SUB TOTAL	4.102,12	4.115,78
EQUIPAMIENTO	DOTACION RELIGIOSA	500,16	505,07
	DOTACION DEPORTIVA	1.601,23	1.609,07
	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	2.321,95	2.322,77
		8.525,46	8.552,69

13

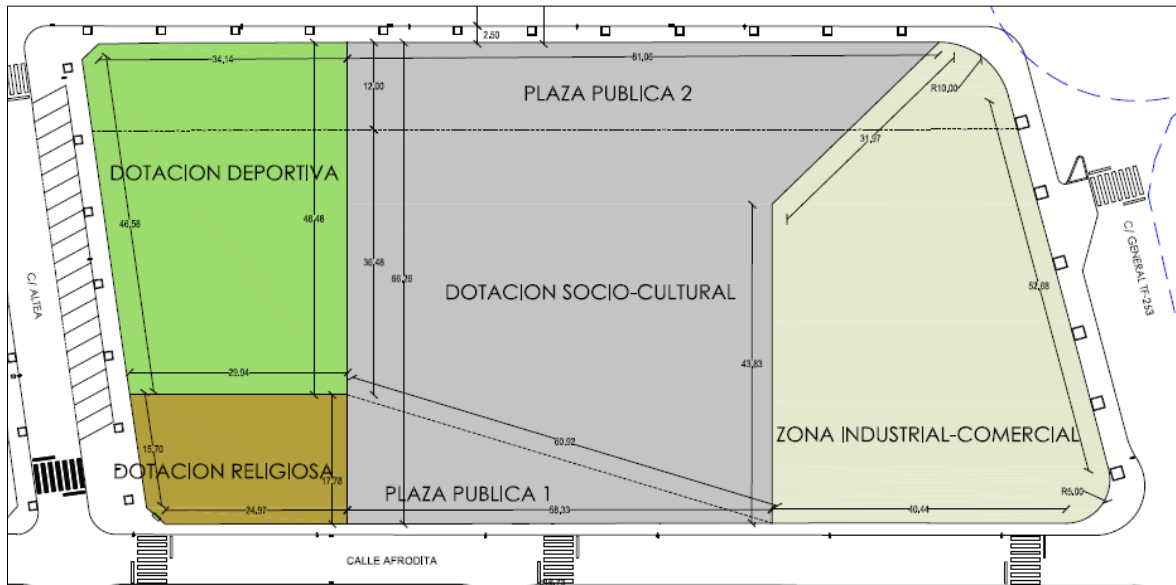
Y la ordenación de este documento referente a la manzana de dotaciones y equipamiento era esta:

- Zona Industrial-comercial
- Dotación Socio Cultural
- Dotación Religiosa
- Dotación Deportiva
- Plaza pública 1-2



Comprobando las superficies reales de Plan respecto a la urbanización terminada se obtienen las siguientes superficies y los parámetros urbanísticos:

	PARCELA	SUPERFICIE ORIGINALES P.P.	SUPERFICIES según PROYECTO URBANIZACIÓN EJECUTADO	EDIFICAB. Maxima	nº plantas maximas
D O T A C I O N	DOTACION SOCIO-CULTURAL	2.701,01	2.698,16	1,33m²/s/m²c	4
	PLAZA PUBLICA 1	513,11	518,32		
	PLAZA PUBLICA 2	888,00	899,30		
	SUB TOTAL	4.102,12	4.115,78		
EQUIPAM.	DOTACION RELIGIOSA	500,16	505,07	1,33m²/s/m²c	4
	DOTACION DEPORTIVA	1.601,23	1.609,07	1,33m²/s/m²c	4
	ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL	2.321,95	2.322,77	350,00	1
		8.525,46	8.552,69	350,00	



Parámetros y Condiciones Específicas por Usos

• DOTACION SOCIO-CULTURAL

Parámetros

Edificio Centro Ciudadano Geneto

Superficie según PP. 2.701,01 m²s*Superficie real Estudio detalle* 2.698,16 m²s*Edificabilidad:* 1,33 m²s/m²c*Nº Máximo de plantas:* 4 plantas*Usos:* Dotación socio cultural*Tipología Edificatoria* Edificación Abierta

Parcela catastral Según catastro parcela 23

1092603CS7409S0001XK

Condiciones.

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310.

• DOTACION RELIGIOSA

Parámetros

Superficie según PP 500,16 m²s*Superficie real Estudio detalle* 505,07 m²s*Edificabilidad techo:* 1,33 m²/m²*Nº Máximo de plantas:* 4 plantas*Usos:* Dotación religiosa*Tipología Edificatoria* Edificación Abierta

Parcela catastral Según catastro parcela 25

1092601CS7409S0001RK

Condiciones

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310.

15

• DOTACION DEPORTIVA

Parámetros

Superficie según PP 1.601,23 m²s*Superficie real Estudio detalle* 1.609,07 m²s*Edificabilidad:* 1,33 m²/m²*Nº Máximo de plantas:* 4 plantas*Usos:* Dotación Deportiva*Tipología Edificatoria* Edificación Abierta

Parcela catastral Según catastro parcela 24

1092602CS7409S0001DK

Condiciones

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310.

• DOTACION ESPACIOS LIBRES

Plaza 1

Superficie según PP 513,11 m²s*Superficie real Estudio detalle* 518,32 m²s

Plaza 2

Superficie según PP 888,00 m²s*Superficie real Estudio detalle* 899,30 m²s

Parcela catastral

Según catastro parcela 23

1092603CS7409S0001XK

Condiciones

Carecen de aprovechamiento urbanístico.

EQUIPAMIENTO ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL

Parámetros

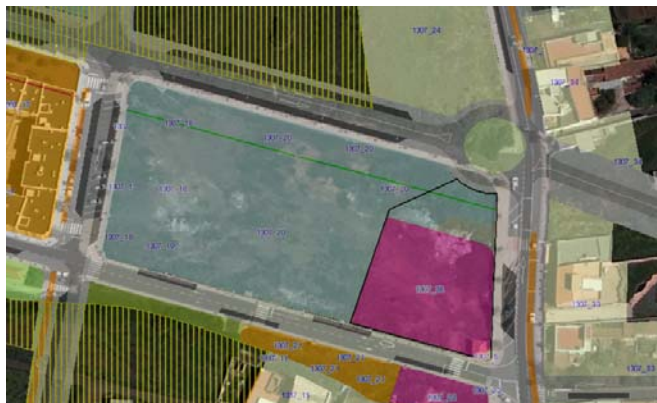
<i>Superficie según PP</i>	2.321,95 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	2.322,77 m ² s
<i>Nº Máximo de plantas:</i>	1 planta
<i>Edificabilidad:</i>	350,00 m ² c
<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Retranqueos</i>	5 metros y Línea Límite de la edificación 12 mts. a la calle Amazonas conforme al Plan Parcial aprobado.
<i>Usos:</i>	Equipamiento Zona Industrial-Comercial
<i>Parcela catastral</i>	Según catastro parcela 22 1092604CS7409S0001IK

Condiciones

La parcela se destinará a una estación de servicio ligada a la Carretera General Tf-263, la tramitación del proyecto está condicionada a la aprobación de este Estudio de Detalle

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACION

Se encuentra en proceso de tramitación el nuevo Plan General de Ordenación, para la parcela donde se pretende localizar la estación de servicio se plantea la opción de la doble ordenación, mediante un Convenio urbanístico con los propietarios de la parcela Comercial-Industrial, basado en un incremento del aprovechamiento en la pieza comercial, donde se prevé la construcción de la Estación de Servicio, a cambio de que los propietarios cedan el suelo destinado a dotacional y viario público.

16

Según las fichas del nuevo Plan General en fase de Aprobación Inicial, primera Ordenación quedarían de la siguiente forma:

- **Dotación Deportiva**, según nuevo PGO pieza **1307-18**, se mantiene uso Equipamiento Comunitarios y espacios libres. Admite usos compatibles según art. 4.2.1.

Se mantiene la altura de 4 plantas respecto al Plan Parcial Geneto 10 y se incorpora un nuevo parámetro urbanístico de una ocupación máxima de 40 % ocupación.

Determinaciones sobre las piezas
1ª Ordenación

1307_18

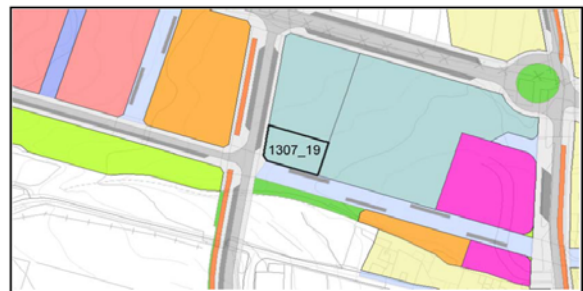


- **Parcela religiosa**, según nuevo PGO pieza **1307-19**, se mantiene uso Equipamiento Comunitarios y espacios libres. Admite usos compatibles según art. 4.2.1.

Se mantiene la altura de 4 plantas respecto al Plan Parcial Geneto 10 y se incorpora un nuevo parámetro urbanístico de una ocupación máxima de 40 % ocupación.

Determinaciones sobre las piezas
1ª Ordenación

1307_19

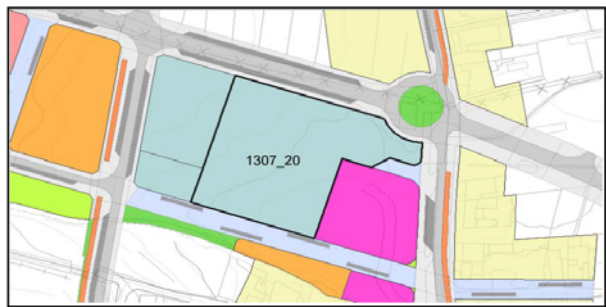


- **Parcela Socio-cultural**, según nuevo PGO pieza **1307-20**, se mantiene uso Equipamiento Comunitarios y espacios libres. Admite usos compatibles según art. 4.2.1.

Se mantiene la altura de 4 plantas respecto al Plan Parcial Geneto 10 y se incorpora un nuevo parámetro urbanístico de una ocupación máxima de 40 % ocupación.

Determinaciones sobre las piezas
1ª Ordenación

1307_20



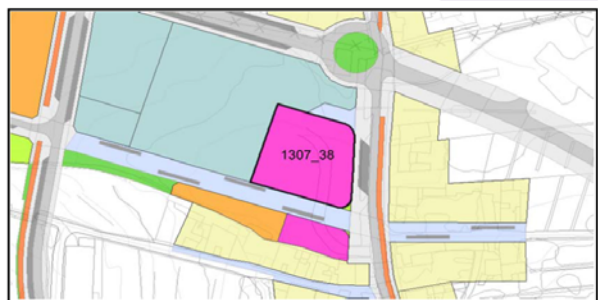
- **Parcela Socio-cultural**, según nuevo PGO pieza **1307-38**, se determina el uso **Comercial Agrupación Media**. Admite usos compatibles según art. 4.2.1. , ficha 515 a.

Se mantiene la altura de 1 plantas respecto al Plan Parcial Geneto 10.

Entre los usos compatibles está el de Industria y almacenes (taller, servicios vehículos a motor), Usos terciarios (agrupación comercial media y hostelería).

Determinaciones sobre las piezas
1ª Ordenación

1307_38



Respecto a la Segunda Ordenación del nuevo PGO, se adjunta la Ámbito de Gestión 1307-1 (Geneto), se propone mediante un convenio por el cual los propietarios de la parcela Comercial-Industrial ceden suelo para el Dotacional y viario público de forma que se pueda acceder al Centro Socio Cultural a cambio de un incremento de edificabilidad.

3.34. Ámbito de gestión 1307_1 (Geneto)

Se plantea un ámbito de ordenación alternativa con código 1307_1 con una superficie de 2.264 m²s, situado en el camino de San Miguel de Geneto.

La diferencia entre la segunda y la primera ordenación se basa fundamentalmente en un incremento de aprovechamiento en la pieza comercial, donde se prevé la construcción de una estación de servicios, a cambio de que los propietarios del ámbito cedan el suelo destinado a dotacional y viario público.



18

Se anexa tabla con las nuevas superficies y edificabilidades de la segunda ordenación:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo m2s	E (est.) m2c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m ²	Valor €	Aprov. Udas
1307_38	1.743	261	Comercial	405	105.887	588
Obtención equipamiento	511		Equipamiento	234	119.686	665
TOTAL INGRESOS	2.254	261			225.574	1.253
Ejec. zona ajardinada	10		Espacio Libre	90	875	5
TOTAL GASTOS	10				875	5
	2.264			Aprovech. de Derecho		1.248

2ª ORDENACIÓN

1307_1	1.743	732	Comercial	405	296.484	1.647
TOTAL INGRESOS	1.743	732			296.484	1.647
1307_2	375		Equipamiento	36	13.517	75
Ejecución viario	136		Viario	100	13.600	76
Ejec. zona ajardinada	10		Viario	90	875	5
TOTAL GASTOS	521				27.992	156
	2.264			Aprovech. de Derecho		1.492

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle responde a la intención de instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial Geneto 10, en respuesta a lo dispuesto en el artículo 27 del anexo 4 de la Adaptación Básica, que traslada lo establecido en el artículo 299 del Plan General de ordenación del año 2.000;

“el emplazamiento en áreas residenciales de una estación de servicio, requerirá ha previa aprobación de un estudio de detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno rural”

Por tanto, el objeto es ordenar los aspectos anteriormente mencionados para la estación de servicio. Por aplicación del artículo 38 del DL 1/2000 el ámbito debe ser la manzana o unidad urbana equivalente

El documento no modifica los parámetros urbanísticos de las parcelas que se incluyen en el ámbito de ordenación del Estudio de Detalle, las parcelas se regirán por lo establecido en el Plan Parcial Geneto 10. En las parcelas que no son la estación de servicio se mantienen las determinaciones del Plan Parcial Geneto-10, de:

- Edificación abierta
- Altura máxima de 4 plantas
- Edificabilidad máxima de 1.33 m²s/m²c

Y para la parcela de la estación de Servicio se establece la ordenación de volúmenes según planos O-4 y O-5, manteniendo las determinaciones establecidas para la misma por el Plan Parcial Geneto-10.

- Edificación abierta
- Altura máxima de 1 planta
- Superficie edificable máxima 350 m²c

ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD DE LA ZONA

En el Plan Vigente existe la previsión de una rotonda en la intersección de la Crta. Gral. TF-263 con la Calle Amazonas, esta rotonda serviría de enlace con la nueva vía en la cara norte de la manzana. Se plantea una vía de 24 metros de ancho. Para el acceso a la estación de servicio se hará por la calle urbana Afrodita, es una calle que tiene muy poco tráfico ya que tan solo da servicio a la urbanización. Las maniobras de acceso y salida son muy cómodas para los vehículos.

Se modifica el actual paso de peatones, se desplaza hacia la Crta. Gral. TF-263, de forma que se garantice la continuidad peatonal de la acera actual, se realizarán los pertinentes rebajes de acera que serán objeto del proyecto y solicitud de entrada vehículos.

Con esta nueva propuesta se elimina la solución inicial del Estudio de Detalle de entrar desde la Calle Amazonas y las posibles afecciones de la rotonda prevista en el Plan General con el cruce de San Miguel de Geneto.

La Carretera General TF-263 según los estudios de IMD del Cabildo de Tenerife, tiene las siguientes intensidades de tráfico según las dos estaciones que existen en la mencionada vía, la del Padre Anchieta y Geneto, se aportan las de los tres últimos años:

	Estaciones	Padre Anchieta	Geneto
• IMD 2017		9.972 vehículos -	5.475 vehículos
• IMD 2018		9.935 vehículos-	5.569 vehículos
• IMD 2019		9.962 vehículos-	5.479 vehículos

Como se aprecia en los últimos años ha aumentado ligeramente, se tomará como base la del año 2018, que es la más desfavorable:





Cabildo Insular de Tenerife
Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras
Unidad Técnica de Aforos

I.M.D. por Tramos del año: 2018

Carretera	Estación	Carácter	Asc.	Desc.	Veloc.	Total	Pesados
TF-263							
P.K. 0,00 Padre Anchieta	541	Cobertura	5.038	4.897	51,07	9.935	361
P.K. 1,54 Geneto	543	Cobertura	2.705	2.864		5.569	210
P.K. 4,74 El Sobradillo							

Para determinar la influencia que generará la estación de servicio en la carretera TF-263, se tomarán como datos de partida los utilizados para el estudio económico, este determina que un porcentaje de un 3 % los vehículos que circulan por la carretera serán los posibles usuarios de la estación de servicio. Para determinar la cantidad de vehículos se plantean dos hipótesis de en función de la proximidad a la Rotonda del Padre Anchieta:

1. Hipótesis:

Zona Padre Anchieta 9.935 vehículos 3% 298 vehículos

2. Hipótesis:

PK. 1.54 Kms. 5.569 vehículos 3% 167 vehículos

Se tomará como estimación la media entra ambas, de forma que resultan **232 vehículos.**

Para determinar el número de vehículos se deben extrapolar a las horas de funcionamiento de la gasolinera, se tomará como medida las 10 horas del día, siendo esta la más desfavorable ya que la estación también funcionaría en horario nocturno resultando:

- 232 vehículos 10 horas **23 vehículos/hora**

Resultando una intensidad de 23 vehículos a la hora, siendo esta una intensidad muy baja y que no producirá un incremento de vehículos que pueda colapsar la entrada a la zona de viviendas.

Los accesos no interfieren a la carretera General TF-263, el acceso por la Calle Afrodita está alejado de la rotonda prevista en el Plan General vigente de forma que el acceso desde la Tf-263 está a más de 60 metros, igualmente la salida se desarrolla por la misma calle Afrodita. En el plano O-7, se marcan claramente los accesos a la Estación, entrando por la parte superior, se desplazará el actual paso de peatones, de forma que se ampliará el bordillo rebajado y la salida, se realizará por la parte inferior de la parcela.

Respecto a la Calle Afrodita, el incremento de tráfico de los 23 vehículos/hora, no suponen ningún problema de una posible sobrecarga, además, la salida de la estación se ubica a más de 50 metros del cruce de la TF-263, de forma que no se produzca un tapón a la hora de incorporarse a la carretera general.

Dentro de la parcela existen espacios muy grandes para la maniobra interior de forma que los radios de curvatura sean muy holgados. Respecto al suministro de la gasolina se ha realizado un estudio con las posibles empresas que pudieran asumir la gestión de la estación, de forma que se realizará con camiones rígidos, estos tienen una dimensión de 8,85 mts, y son capaces de desplazar hasta 20.000 litros (con compartimentación interna de 7.000 l.+ 5.000 l.+4000 l.+ 4.000 l.), con estas cubas y una carga semanal serán capaces de abastecer la demanda de la gasolinera.

Para la justificación de la accesibilidad y maniobrabilidad de los vehículos de suministro, se parte de un camión rígido de 9 mts. En el plano anexo se aprecia cómo se puede realizar la maniobra según los radios de curvatura del camión rígido, en primer lugar, se

Zoom Arquitectos slp.

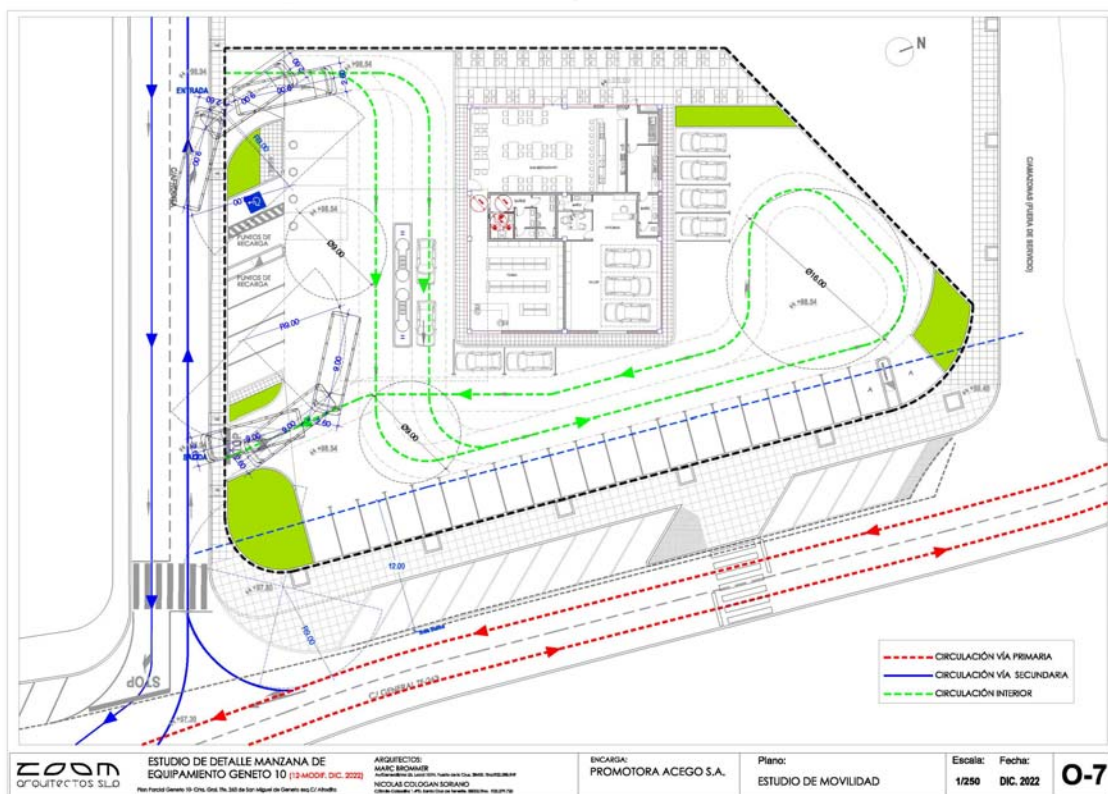
C/ Emilio Calzadilla 1 4º Dcha. 38002 - S/C de Tenerife. Tfno.+: 34922279720 / nicolas@zoomarquitectos.com



accede perfectamente desde la carretera TF-263 a la calle Afrodita, posteriormente se asciende en sentido ascendente por la Calle Afrodita y en la parte superior de la parcela, a más de 50 metros de la línea blanca de la carretera TF-263, se accederá a la estación de servicio. Para el acceso, se ha ampliado el radio de curvatura, de forma que no se invada el carril contrario de bajada por la Calle Afrodita.

Una vez que el camión de suministro accede al interior de la estación, la zona de recarga se encuentra junto a la plaza adaptada, esta maniobra no implica ningún riesgo. Terminada la operación de descarga, el camión circula por el interior de la gasolinera sin perturbar el normal funcionamiento de la misma, de forma que pueda incorporarse a la calle Afrodita y salir definitivamente a la TF-263 tal y como nos ha requerido el Servicio de Carreteras del Cabildo.

En el plano anexo se aprecia los radios de giros del camión de suministro (camión-rígido dimensión de 8,85 mts.), en el plano se consideran 9 metros para verificar el trazado.



ESTUDIO DE SEÑALIZACIÓN TRÁFICO

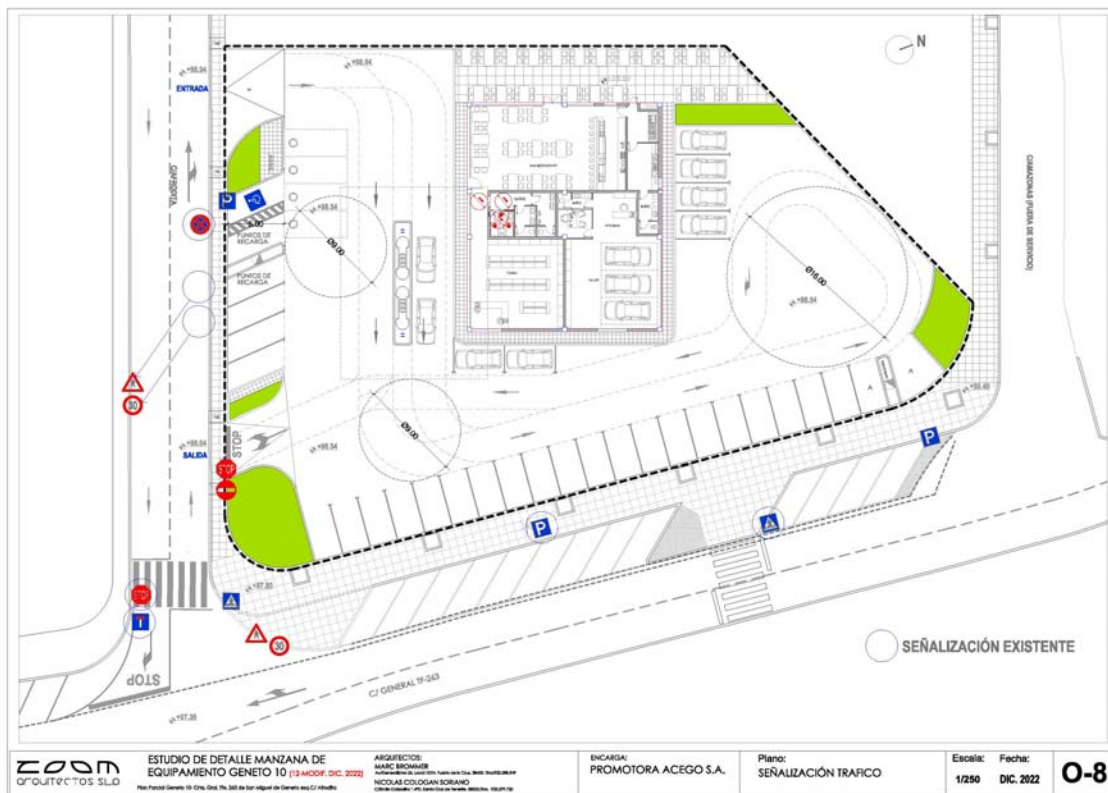
Se aporta plano de señalización de tráfico, plano O-8, donde se reflejan la señalización actual de la Calle Afrodita y las nuevas. Debido al acceso a la estación, se debe trasladar la ubicación del paso de peatones actual, se desplaza hacia la Crta. General TF-263, de forma que habrá que ejecutar los nuevos rebajes de las aceras de acuerdo a este estudio de detalle.

Respecto al acceso a la estación de servicio, se realizará por la calle Afrodita, en la parte superior de la parcela con un giro a derecha, descendiendo con una pendiente muy suave hasta la plataforma de la estación. No existe cerramiento ni impedimentos visuales

Para la salida de la estación, se hará desde la parte inferior de la estación, con una pendiente mínima. No existe cerramiento ni impedimentos visuales.

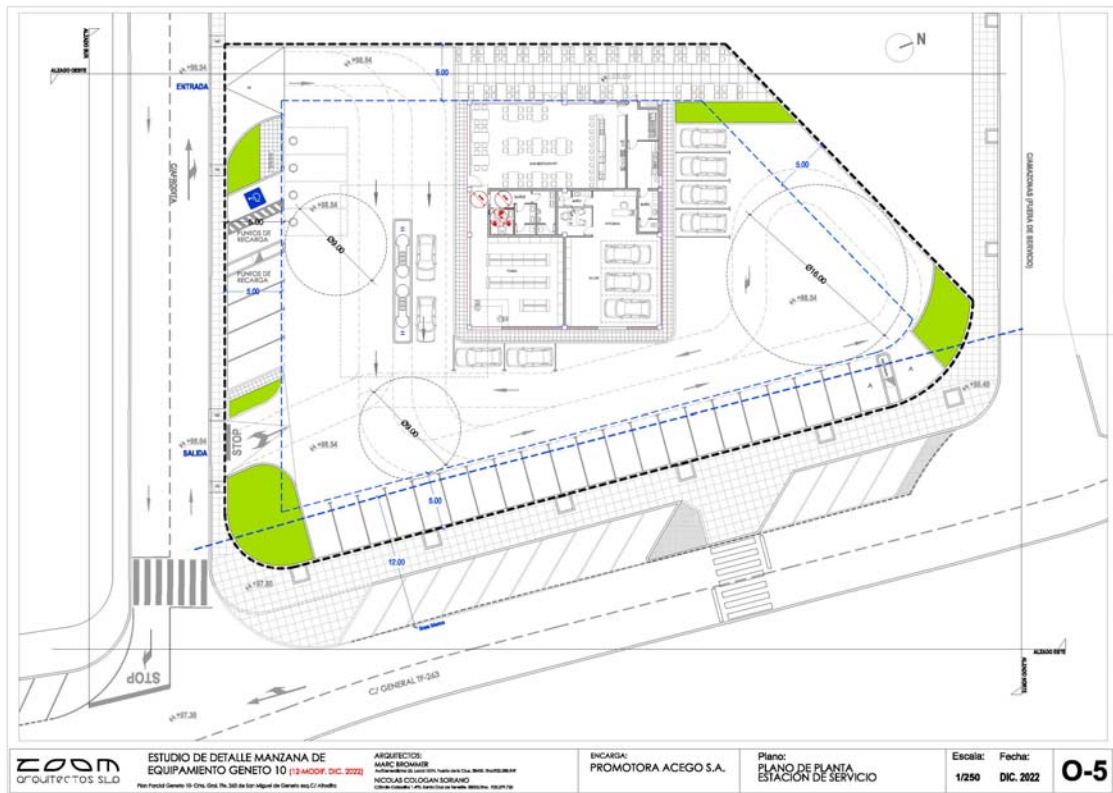
Se aporta también la nueva señalización de salida de la estación para incorporarse a la calle Afrodita, como la de incorporación a la Crta. General TF-263.

En la redacción del proyecto la señalización cumplirá la normativa en vigor, tanto de materiales como de dimensiones. El proyecto incluirá ejecutar los rebajes de aceras, para el paso de peatones como para el acceso a la estación de servicio y la correspondiente licencia de entrada de vehículos



DESCRIPCION DE LA ESTACION DE SERVICIO

La estación de servicio se ubicará en la zona de equipamiento Industrial-Comercial, tiene una superficie de 2.321,95 m²s, con una superficie edificable de 350 m²c en una sola planta y con tipología de edificación abierta. La forma es sensiblemente piramidal de topografía llana y con una rasante más baja que el terreno circundante.



23

Se plantea un área destinada al suministro de carburante, consta de una edificación principal que alberga la gestión de la estación, tienda comercial, zona de servicios y al fondo un bar-cafetería con su correspondiente cocina y zona exterior de terraza.

En la parte trasera del edificio estará un Box de ayudas al automóvil (cambio de aceite ruedas, etc.). Al edificio principal se anexa una superficie cubierta por marquesina donde va situada la isleta de los surtidores, una zona destinada a edificación para las instalaciones propias de la gasolinera. Exteriormente dispone de una gran zona exterior para estacionamiento, zonas de maniobras, aceras y zonas ajardinadas.

Dentro de la Estación de Servicio, la disposición de isleta de suministro y edificación definen unos carriles de circulación espaciosos y cómodos, conectados con los accesos a las instalaciones en las adecuadas condiciones de funcionalidad y seguridad.

El acceso a la estación de servicio se hará por la calle urbana Afrodita, entrando por la parte superior y saliendo por la parte inferior. La Estación de Servicio tiene una plataforma plana donde se desarrolla toda la actividad absorbiendo con rampas suaves interiores los acuerdos con la Calle Afrodita e igualmente cumpliendo con la normativa de la cota del suelo urbanizado.



C.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

PROPUESTA ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle responde a la intención de instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial GENETO 10, el emplazamiento en áreas residenciales de una estación de servicio, requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle de la manzana completa o área equivalente para poder ubicarla.

DOTACION SOCIO-CULTURAL

Parámetros

Edificio Centro Ciudadano Geneto

Superficie según PP. 2.701,01 m²s

Superficie real Estudio detalle 2.698,16 m²s

Edificabilidad: 1,33 m²/m²

Edificabilidad consumida 1.026,95 m²c, en centro cultural de Geneto

Resto edificabilidad (2.698,16 * 1,33 = 3.588,55 m²c) restan 2.561,60 m²c

Nº Máximo de plantas/alturas: 4 plantas/ 14.50 mts.

Usos: Dotación socio cultural

Tipología Edificatoria Edificación Abierta

Parcela catastral Según catastro parcela 23 (conjuntamente con los espacios libres, plaza 1 - 2).

1092603CS7409S0001XK

Edificio municipal en construcción

Centro Ciudadano Geneto

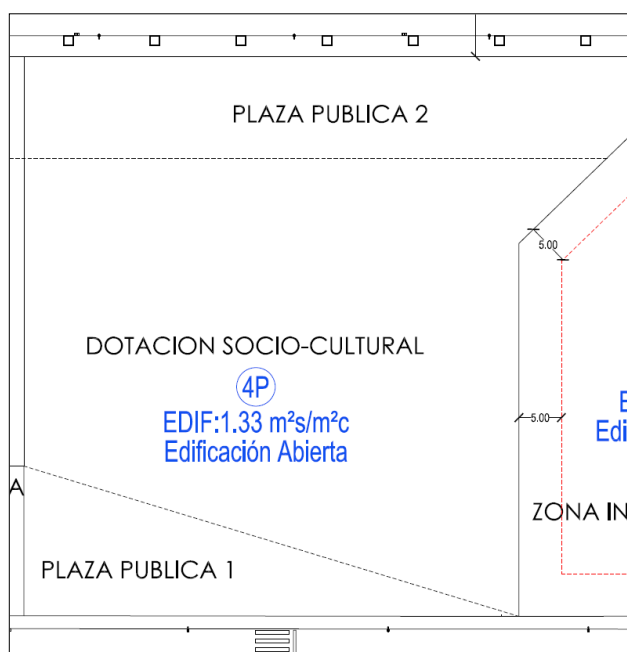
Edificabilidad techo: 1.026,95 m²c

Condiciones.

24

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310.

Con el proyecto de Centro Ciudadano Geneto, no se agota la edificabilidad de la parcela, existiendo un sobrante de edificabilidad. En el mencionado proyecto se hace uso de las parcelas municipales de plaza pública 1 y 2.



A la parcela se accede peatonalmente por la calle Afrodita, por la plaza pública 1. Para el acceso de los vehículos al estacionamiento se desarrolla por la calle Amazonas, por la parcela municipal Plaza Publica 2. Debido a la sección de la calle Amazonas respecto a la cota natural del terreno del parking existe actualmente un desnivel de dos metros siendo el acceso en la cota más baja, zona este, casi en la unión con la rotonda prevista.



DOTACION RELIGIOSA

Parámetros

<i>Superficie según PP</i>	500,16 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	505,07 m ² s
<i>Edificabilidad techo:</i>	1,33 m ² /m ² c
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	4 plantas/ 14.50 mts.
<i>Usos:</i>	Dotación religiosa
<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Parcela catastral</i>	Según catastro parcela 25 1092601CS7409S0001RK



Condiciones:

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310. La parcela se encuentra sin proyecto

DOTACION DEPORTIVA

Parámetros

<i>Superficie según PP</i>	1.601,23 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	1.609,07 m ² s
<i>Edificabilidad:</i>	1,33 m ² /m ²
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	4 plantas/ 14.50 mts.
<i>Usos:</i>	Dotación Deportiva
<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Parcela catastral</i>	Según catastro parcela 24 1092602CS7409S0001DK



Condiciones:

Las parcelas dotacionales las determinaciones de ordenación de aplicación son las recogidas en el Plan parcial en su artículo 310. La parcela se encuentra sin proyecto.

El frente de la Calle Afrodita se encuentre sin urbanizar, pendiente el asfaltado.



DOTACION ESPACIOS LIBRES

Plaza 1	
<i>Superficie según PP</i>	513,11 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	518,32 m ² s
Plaza 2	
<i>Superficie según PP</i>	888,00 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	899,30 m ² s
Parcelas catastrales	Según catastro parcela 23 1092603CS7409S0001XK

Condiciones

Carecen de aprovechamiento urbanístico. La parcela Plaza 2, con acceso a la Calle Amazonas se encuentra sin urbanizar.

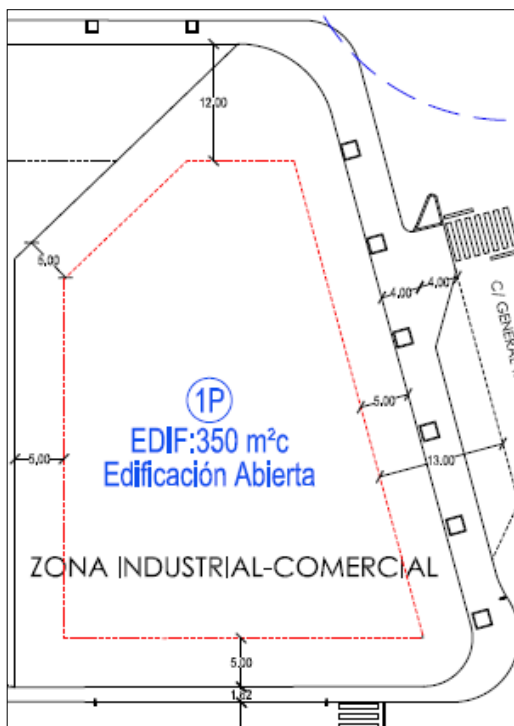
EQUIPAMIENTO ZONA INDUSTRIAL -COMERCIAL

Parámetros

<i>Superficie según PP</i>	2.321,95 m ² s
<i>Superficie real Estudio detalle</i>	2.322,77 m ² s
<i>Edificabilidad:</i>	350 m ²
<i>Nº Máximo de plantas/alturas:</i>	1 planta
<i>Tipología Edificatoria</i>	Edificación Abierta
<i>Usos:</i>	Equipamiento Zona Industrial-Comercial
Retranqueos	5mts a vía y colindantes/ Línea Límite de la Edificación 12 mts. a la calle Amazonas conforme al Plan Parcial aprobado/ Se anexa informe de Viabilidad del Cabildo e Informe de alineaciones y rasantes del Cabildo de esta parcela
Parcela catastral	Según catastro parcela 22 1092604CS7409S0001IK

26

Condiciones



La parcela se destinará a una estación de servicio ligada a la Carretera General Tf-263, la tramitación del proyecto está condicionada a la aprobación de este Estudio de Detalle.

Los accesos a la estación de servicio se harán por la calle urbana Afroditá.

COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

El cómputo final queda de la siguiente forma:

		DOT. SOCIO-CULTURAL	PLAZA PUBLICA 1	PLAZA PUBLICA 2	DOT. RELIGIOSA	DOT. DEPORTIVA	INDUSTR.-COMERC.
PLAN PARCIAL	SUPERFICIE PP	2.701,01	513,11	888,00	500,16	1.601,23	2.321,95
	EDIFICABILIDAD	1,33m ² /m ² c			1,33m ² /m ² c	1,33m ² /m ² c	350,00
	ALTURAS	4 PLANTAS			4 PLANTAS	4 PLANTAS	1 PLANTA
ESTUDIO DETALLE	SUPERFICIE REAL	2.698,16	518,32	899,30	505,07	1.609,07	2.322,77
	EDIFICABILIDAD	1,33m ² /m ² c			1,33m ² /m ² c	1,33m ² /m ² c	350,00
	ALTURAS	4 PLANTAS			4 PLANTAS	4 PLANTAS	1 PLANTA

El documento no modifica los parámetros urbanísticos de las parcelas que se incluyen en el ámbito de ordenación del Estudio de Detalle para instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial Geneto 10, en respuesta a lo dispuesto en el artículo 27 del anexo 4 de la Adaptación Básica. Aquellas parcelas que no son la estación de servicio se mantienen las determinaciones del Plan Parcial Geneto-10.

Respecto al cómputo de edificabilidades, hasta la fecha de este documento tan solo existen un proyecto en desarrollo en la manzana, el Centro socio Cultural. Respecto al resto de parcelas con edificabilidad, la Religiosa y Deportiva, no se han desarrollado por lo que se mantiene el máximo de edificabilidad establecido en el Plan Parcial. Hasta la fecha la edificabilidad aprovechada es:

- Centro Socio-Cultural de Geneto. Los datos aportados son de edificabilidad según proyecto municipal es 1.026,95 m²c, de forma que no está agotada la edificabilidad asignada a esta parcela Socio Cultural de 1.33 m²/m²c.

Resto edificabilidad

$$2.698,16 * 1,33 = 3.588,55 \text{ m}^2\text{c}$$

$$3.588,55 \text{ m}^2\text{c} \text{ menos } 1.026,95 \text{ m}^2\text{c} = \text{restan } 2.561,60 \text{ m}^2\text{c}$$

- La Parcela Industrial-Comercial, mantiene la edificabilidad máxima en 350 m²c en una sola planta, se encuentra pendiente su desarrollo hasta la aprobación definitiva del estudio de detalle

27

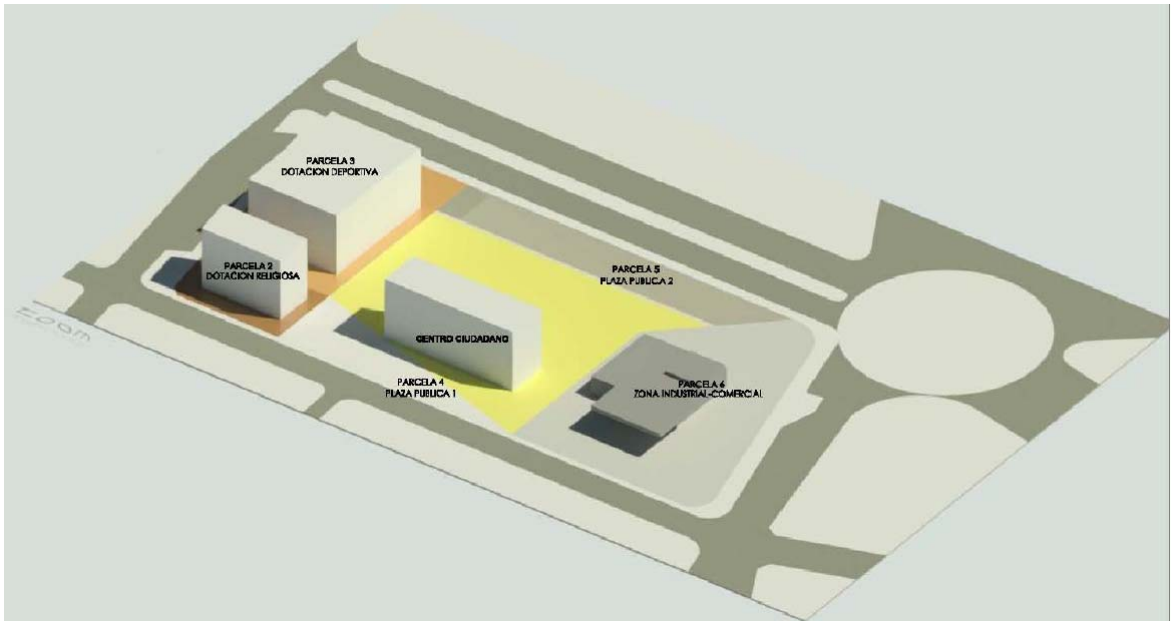
Estableciendo una comparación de ambos documentos, se define la nueva superficie exacta de la manzana y de las parcelas que la integran, no se modifican las determinaciones del Plan Parcial Geneto-10 respecto a las dotaciones y referente a la parcela de equipamiento para una estación de servicio, se mantiene la misma edificabilidad.

Los cambios que introduce el Estudio de Detalle es que el acceso a la estación de servicio se hará por la parte superior de la Calle Afrodita, vía urbana de forma que no se afecte a la vía del Cabildo TF-263. Este cambio en el acceso, provocó que se desplazara el volumen de la estación y la cubrición de los puntos de suministro, cumpliendo los parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle. También se ha modificado la adecuación de la zona de aparcamiento del lindero de la TF-263 de acuerdo al Servicio de Carreteras del Cabildo y del Negociado de Tráfico.

ORDENACION VOLUMETRICA DE LA MANZANA

De acuerdo al estudio de detalle de la manzana, el Equipamiento del Plan Parcial Geneto 10, quedaría de la siguiente forma. Se representa el volumen de la estación de servicio objeto del Estudio de Detalle.

Los demás volúmenes representados en la manzana corresponden a la envolvente máxima que podrán tener los edificios que se construyan en las parcelas sociocultural, deportiva y religiosa, en aplicación de las determinaciones de posición y altura del Plan Parcial Geneto-10.



En Santa Cruz de Tenerife, a 4 diciembre de 2023

Nicolás Cólogan Soriano
ZOOM arquitectos S.L.P.
Col. N° 10490

D.- LISTA DE PLANOS.

PLANOS DE INFORMACION MODIF-11 ESTACION DE SERVICIO GENETO
I-0.-EMPLAZAMIENTO
I-1.-SITUACION
I-2.-TOPOGRAFICO
I-3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I-4.-ORDENACION PP
I-5.-ORDENACION PORMENORIZADA
I-6.-EDIFICACIONES EXISTENTES
I-7.-EDIFICACION DOTACION SOCIO-CULTURAL
I-8.-SUPERFICIES
I-9.1-SECCIONES PARCELA
I-9.2-SECCIONES PARCELA
I-9.3-SECCIONES PARCELA
I-9.-PARCELA TOPOGRAFICO
I-10.-ISTALACIONES EXISTENTES 1
I-11.-INSTALACIONES EXISTENTES 2
PLANOS DE ORDENACION MODIF-11 ESTACION DE SERVICIO GENETO
O-1.-ORDENACION
O-2.-AREAS DE MOVIMIENTO
O-3.-SECCIONES
O-4.-IMPLANTACION
O-5.-PLANTA ESTACION
O-6.-ALZADOS
O-7.-ESTUDIO MOVILIDAD
O-8.-TRAFICO
O-9.-VOLUMEN
O-10 PLANO AESA

E. ANEXOS

E.0 COMPROMISO DE LA PROPIEDAD CON EL NEGOCIADO DE TRÁFICO DEL AREA DE SEGURIDAD CIUDADANO

De acuerdo al informe del Negociado de Trafico del Área Ciudadana, se introduce en el Estudio de Detalle los siguientes compromisos a cumplir por los promotores del Estudio de Detalle:

- Se garantizará la visibilidad en ambos sentidos, en la salida de la estación servicio hacia la Calle Afrodita
- Que se debe respetar la señalización preexistente en las vías
- Toda la señalización debe cumplir la normativa en vigor en cuanto a materiales, dimensiones, etc..., recomendado acudir a una empresa de señalización especializada.
- Que, las dos entradas donde está previsto ejecutar los rebajes de la acera, deberán contar con la correspondiente licencia de entrada de vehículos previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad.

E.1 JUSTIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La manzana objeto de este Estudio de Detalle del Plan Parcial Geneto-10, está ubicada en la Carretera General TF- 263 de San Miguel de Geneto esquina con la Calle Afrodita del T.M de San Cristóbal de La Laguna. Se encuentra localizada dentro de la zona de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte.

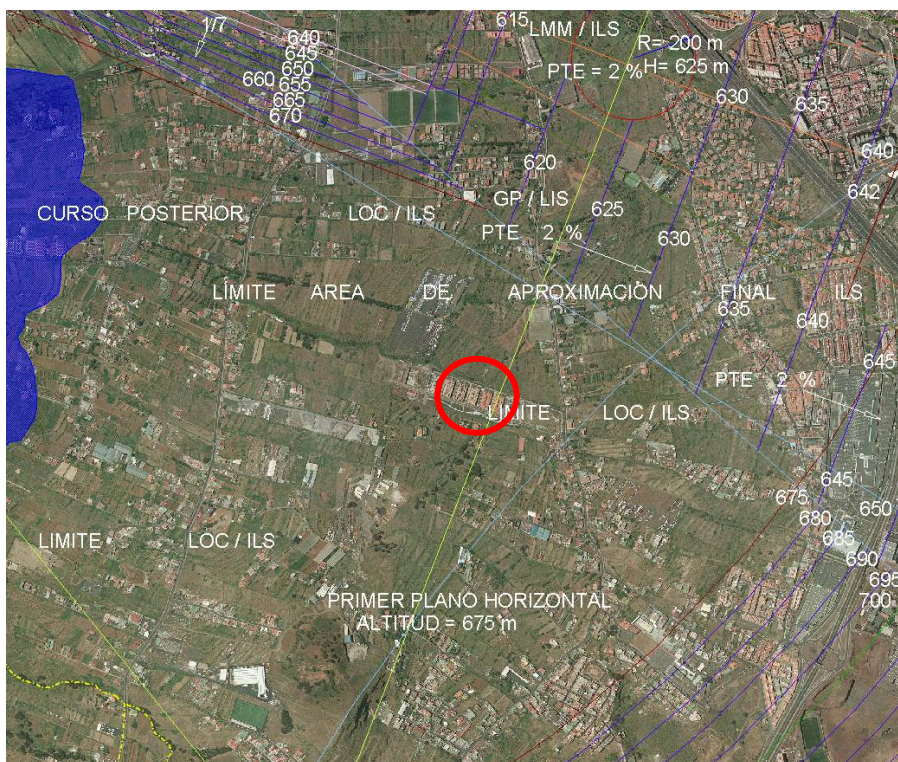
El objeto del Estudio de Detalle responde a la intención de instalar una estación de servicio en la parcela calificada como zona industrial por el Plan Parcial Geneto 10, en respuesta a lo dispuesto en el artículo 27 del anexo 4 de la Adaptación Básica, que traslada lo establecido en el artículo 299 del Plan General de ordenación del año 2.000;

“el emplazamiento en áreas residenciales de una estación de servicio, requerirá ha previa aprobación de un estudio de detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno rural”

El estudio de Detalle en tramitación no modifica las determinaciones dadas por el Plan Parcial Geneto-10 para las parcelas que componen el ámbito ordenado por el mismo. Así se mantienen la altura máxima en número de plantas establecidas por el Plan Parcial para las parcelas dotacionales en 4 plantas y 1 planta para la parcela donde se pretende ejecutar la Estación de Servicio.

Las alturas de las construcciones no deben sobrepasar las líneas de nivel limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Tenerife Norte, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...

Se aporta plano de las servidumbres aeronáuticas con ubicación del Plan Parcial Geneto 10.



En enero se recibió la aprobación inicial conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del RD. 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2007 al Ministerio de Fomento. **Se adjunta resolución de la Aprobación Inicial y plano de Servidumbres Aeronáuticas**

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y PLANIFICACIÓN**

N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

PROMOTORA ACEGO, S.A.
CARRETERA GENERAL C-820 EDIF. STAR S/N
PISO 2º IZQ
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA 38297

En relación con su solicitud de estudio de detalle de la manzana de equipamiento y dotaciones del Plan Parcial Geneto 10, se incorpora al expediente con nº de registro de entrada 12460 de 22 de diciembre de 2015 de esta administración el siguiente informe emitido por el Ministerio de Fomento con fecha 17 de diciembre de 2015:

**INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DE EQUIPAMIENTO DEL
PLAN PARCIAL GENETO-10 UBICADO EN LA CTRA. GRAL. TFE.-263, CALLES
AFRODITA, AMAZONAS Y ALTEA, EN SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (SANTA CRUZ
DE TENERIFE) (EXPEDIENTE: 150268)
(AEROPUERTO TENERIFE-NORTE)
(Documento previo a la Aprobación Inicial)**

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E nº 219 de 12 de septiembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte.

PGOU DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (TENERIFE)

El municipio de San Cristóbal de La Laguna se encuentra ordenado por el vigente "Plan General de Ordenación, Adaptación básica", aprobado definitivamente y de forma parcial, mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 7 de octubre de 2004.

En la actualidad se está tramitando el nuevo planeamiento general del municipio, el cual se ha informado en diversas ocasiones

Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna - Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo			
	Nº Registro de Salida:	2016000075	Fecha de Registro: 16-01-05 00:00:00
	Código de Verificación:		2072421952503765
	El presente documento representa una copia auténtica de documento original electrónico en los términos expresados en la Ley 11/2007 de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos. Puede comprobar su autenticidad en la dirección URL que se muestra a continuación: https://urbanismola.laguna.es/		



N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

Con fecha de 25 de agosto de 2014, tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el "Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013. El 18 de diciembre de 2014, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DE EQUIPAMIENTO DEL PLAN PARCIAL
GENETO-10 UBICADO EN LA CTRA. GRAL. TFE.-263 DE SAN MIGUEL DE GENETO,
CALLES AFRODITA, AMAZONAS Y ALTEA, EN SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (SANTA
CRUZ DE TENERIFE)

El Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en sesión celebrada el día 14 de abril de 2005, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el "Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Geneto-10".

Con fecha de 4 de septiembre de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2015, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)", recibíéndose como respuesta, con fecha de 19 de noviembre de 2015, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Asimismo, mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2015, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa copia de mismo borrador de informe el "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)" sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna respecto al "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que a servidumbres aeronáuticas civiles se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del Informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales



Patrimonio Cultural de la Humanidad
Reglamento de Urbanismo

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 35201 La Laguna - Tenerife

www.urbanismolaguna.com
Tfno.: 922 601200 Fax : 922601209

Cód. Validación: 7NW56DLGTP9MHSKCA4W4Y7
Verificación: <https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 39



N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2025/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife (B.O.E., nº 210, de 1 de septiembre de 1976).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E. nº 219, de 12 de septiembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Tenerife-Norte. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife-Norte que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.),



N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)" deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife-Norte, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 530 metros y las cotas de la Superficie Horizontal Interna se encuentran a 668 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida para la manzana de equipamiento objeto del ED, que es de 4 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie Horizontal Interna no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife-Norte queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facilen para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:



N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Estudio de Detalle de la manzana de equipamiento del Plan Parcial Geneto-10 ubicado en la Ctra. Gral. TFE.-263, Calles Afrodita, Amazonas y Altea, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

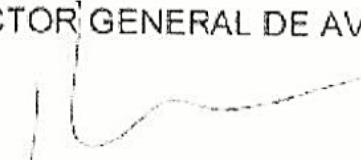
Madrid, a 17 de diciembre de 2015

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA


Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL


Raúl Medina Caballero



AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA
Expte. 2014006181

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 10. 35201 La Laguna - Tenerife

Cód. Validación: 7NW56DLGTP9MHSKLCAS4W47
Verificación: <https://urbanismo.laguna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 53

www.urbanismo.laguna.com
Tfno: 922 601200 Fax: 922601209





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

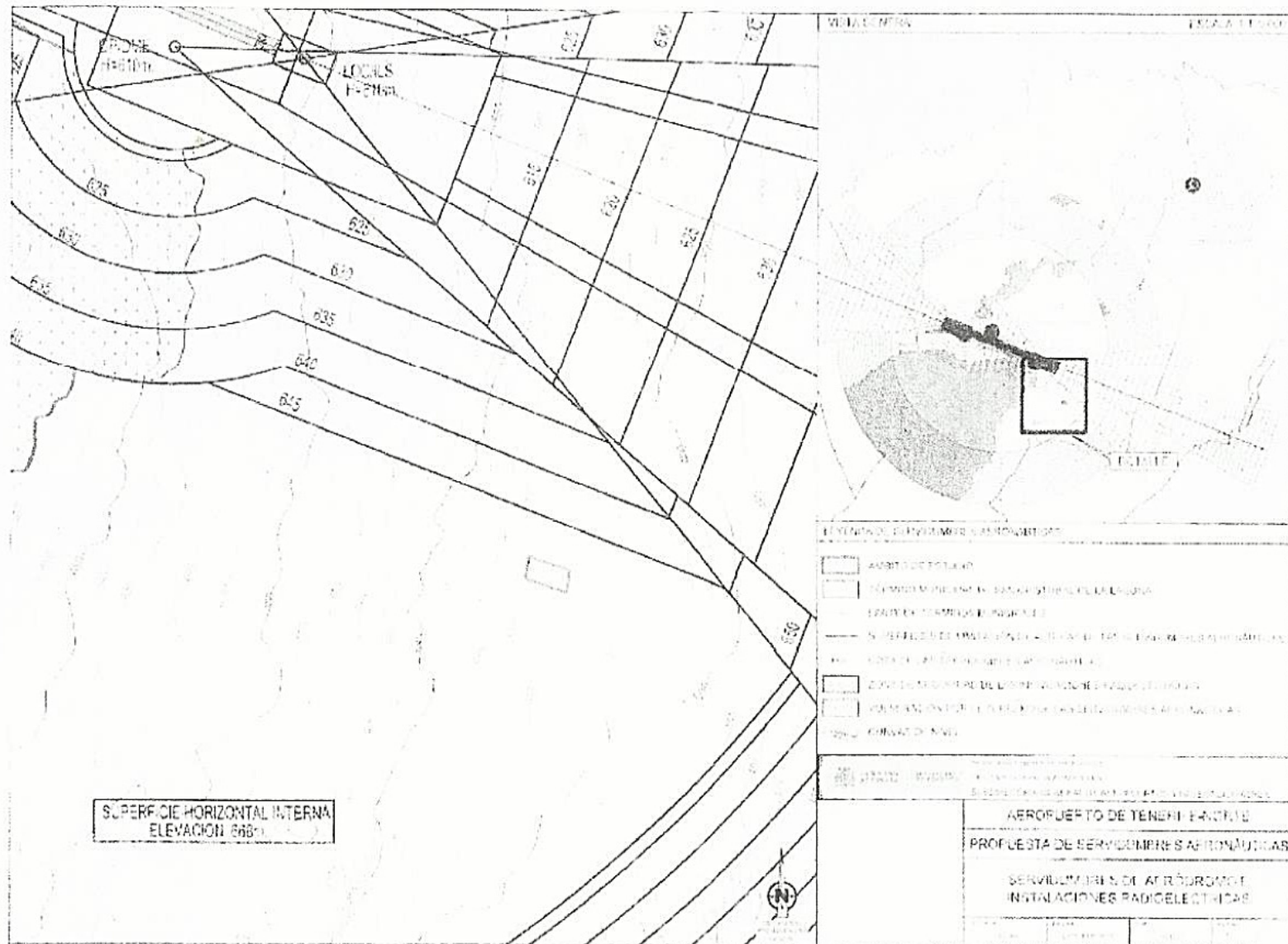
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014006181

Fecha: 5/01/2016

ASUNTO: NOTIFICACIÓN INFORME

ANEXO I SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



Lo que le comunico para su conocimiento y efectos procedentes.



La Consejera Directora

PDF res: 1004/2015-El Jefe del Servicio

Edo. Isabel Abreu Rosado



Patrimonio de la Humanidad
Declarado por la Unesco el 20 de Julio de 1992

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife

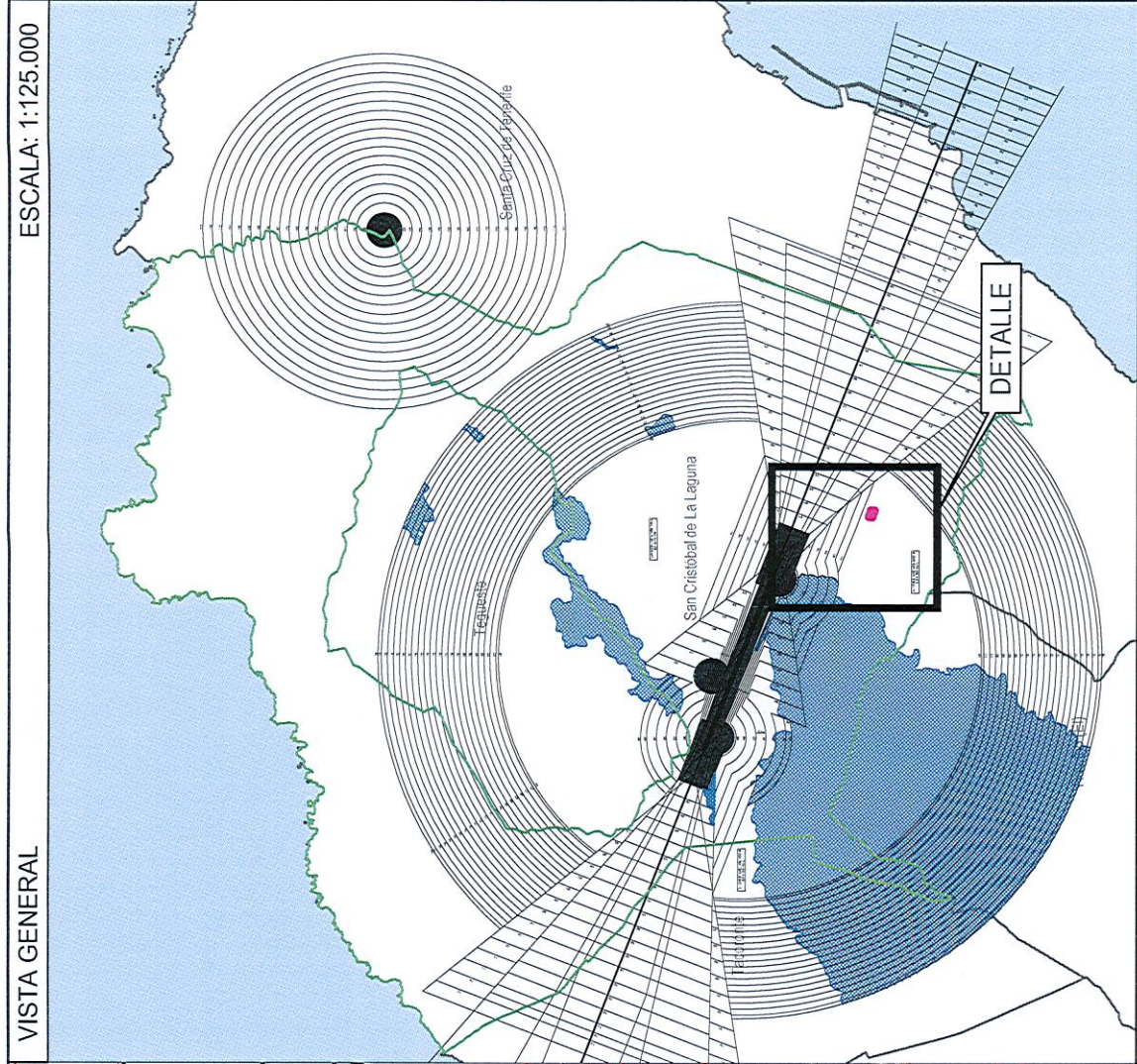
www.urbanismo.la-laguna.com
Tfno: 922 601200 Fax: 922 601209

Cód. Validación: 7NW56DLGTP9M9HSLKCA54W47
Verificación: <https://urbanismo.la-laguna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 53





ANEXO I SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

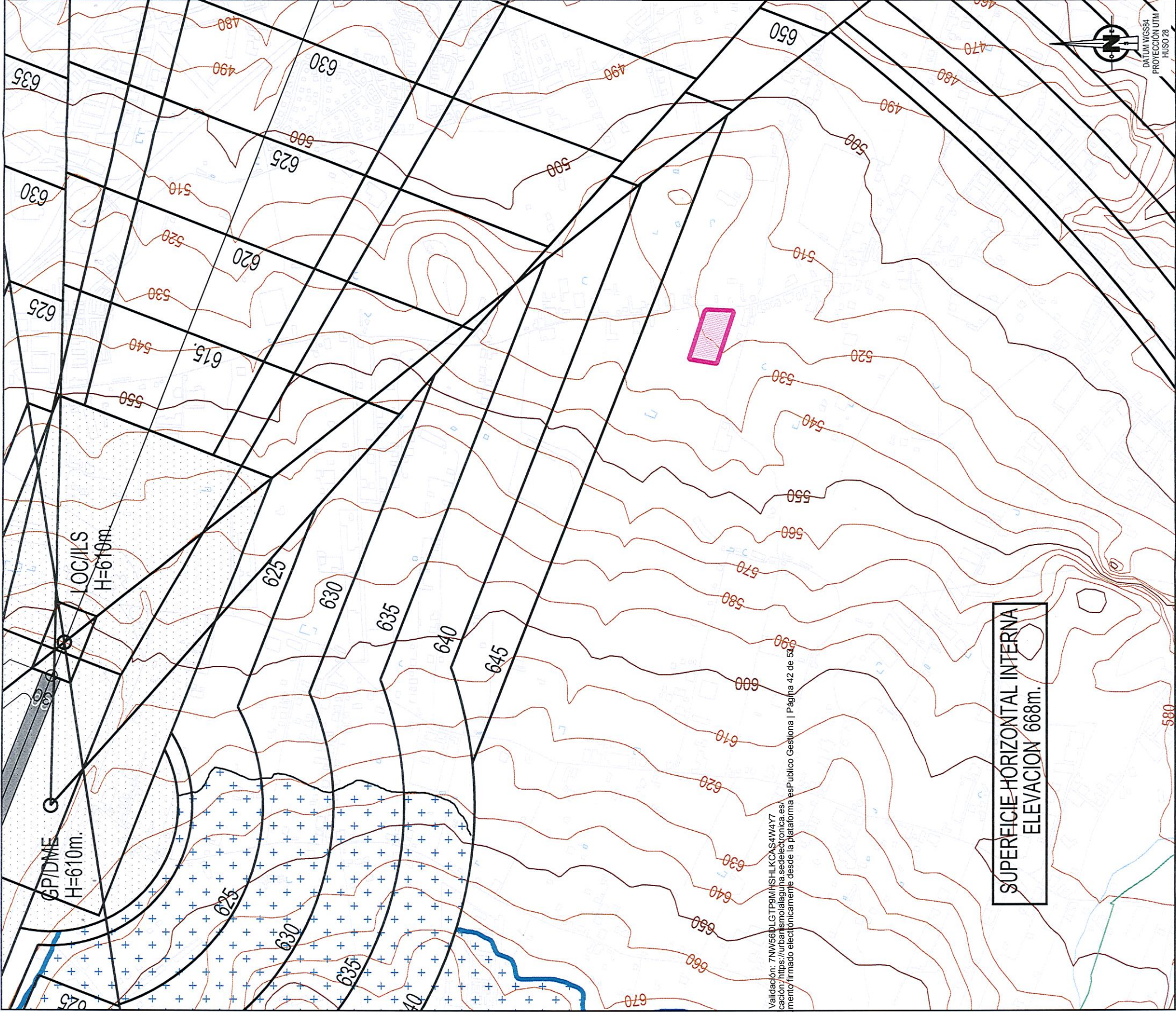


LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVAS DE NIVEL

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE TENERIFE-NORTE		ESCALA	EXP.	PLANO
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		1:10.000	OCTUBRE 2015	150268
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS				1



Cód. Validación: 7NW56DLGTP9MWHSHLKCA54W4Y7
Verificación: <https://urbanismo.laguna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 53

E-2.- INFORME DE ALINEACIONES Y RASANTES MUNICIPAL DE LA ESTACION DE SERVICIO

32



**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y PLANIFICACIÓN**

N/Expte: 2014010686

Fecha: 3/02/2015

ASUNTO: ALINEACIONES Y RASANTES

ACEGO, S. A.
CTRA. GRAL. DEL NORTE TF 820. SUBIDA AL
PÚLPITO, LOS RODEOS. ESF. STAR. - 2º
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA 38206

El Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el día de la fecha, ha dictado la siguiente Resolución:

"Visto el expediente nº 2014010686 de solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas 22 a 25 del Plan Parcial Geneto 10, promovido por PROMOTORA ACEGO S.A, y resultando que:

1º.- Mediante Solicitud del día 22 de diciembre de 2014, con Registro de Entrada nº 18145, el interesado solicita que se expida por esta Administración, señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

2º.- Sometido el expediente a informe técnico, el día 16 de enero de 2015 se emite este informe, señalando que:

"ALINEACIONES:

Alineación Viaria en Línea de cerramiento según plano a escala 1:1.000 que se acompaña, en borde interior de aceras existentes.

En el encuentro de ambas calles se establecerá un chaflán de tres (3) metros que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen.

En el encuentro de la Ctra. San Miguel con la Calle Amazonas se establecerá un encuentro curvo de radio diez (10) metros y en el encuentro de la Carretera con la Calle Afrodita se establecerá un encuentro curvo de radio cinco (5) metros.

RASANTES:

Las de las vías a las que da frente.

METROS LINEALES DE ALINEACIÓN OFICIAL: 385

CONDICIONES DE POSICIÓN:

PARCELA 22: ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL

Línea de disposición máxima de la edificación en línea paralela a doce (12) metros de la línea de alineación viaria en la Calle Amazonas.

La superficie edificable es de 350 m² en tipología Abierta (1 planta).

Según la normativa del PGO TR 2000 (art. 234 y 236) en los tipos edificatorios correspondientes a la zona industrial Abierta (EIA) el Retranqueo de la edificación en el frente de la fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco (5) metros.

Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna - Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo

Nº Registro de Salida: 2015001534	Fecha de Registro: 13-feb-2015	Código de Verificación: 2126389764795964
El presente documento representa una copia auténtica de documento original electrónico en los términos expresados en la Ley 11/2007 de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos. Puede comprobar su autenticidad en la dirección URL que se muestra a continuación:		
http://www.urbanismolaguna.es/validarCSV		C/Bencomo, 16 - 38201 - La Laguna - Tenerife - Tfno: 922601200 - Fax: 92260119 www.urbanismolaguna.com - atencionciudadano@urbanismolaguna.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE

LA LAGUNA

O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014010686

Fecha: 3/02/2015

ASUNTO: ALINEACIONES Y RASANTES

La parcela se encuentra destinada a Zona Industrial – Comercial (Gasolinera).

PARCELA 23: DOTACIÓN SOCIOCULTURAL

La edificación se dispondrá con libertad en el interior del ámbito definido por la línea de Alineación Viaria. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es de 1,33 m²/m².

PARCELA 24: DOTACIÓN DEPORTIVA

Línea de disposición máxima de la edificación en línea paralela a doce (12) metros de la línea de alineación viaria en la calle Amazonas. La edificación se dispondrá con libertad en el interior del ámbito definido por la línea de disposición máxima de la Edificación y la de Alineación Viaria. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es de 1,33 m²/m².

PARCELA 25: DOTACIÓN RELIGIOSA

La edificación se dispondrá con libertad en el interior del ámbito definido por la línea de Alineación Viaria. La superficie edificable máxima vendrá determinada por el coeficiente de edificabilidad que es de 1,33 m²/m².

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN:

Aceras existentes en Ctra. San Miguel de Geneto 4,00 metros, en C/Afrodita 1,50 metros, en C/Altea y C/Amazonas 2,50 metros.

La parcela se encuentra incluida en el ámbito de Plan Parcial Geneto 10 (Expte.3646/00), habiéndose tramitado el expediente de Gestión 1400/2001 y Proyecto de Urbanización, con Acta de Recepción 6115/2008.

OBSERVACIONES:

Se recuerda que la parcela de referencia no tendrá condición de solar edificable hasta que no se complete la urbanización de todas las vías a las que da frente, conforme a las condiciones del art. 189 del vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Deberá solicitar Informe al Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife.

En parte de la parcela existe una edificación de I planta.

Se recuerda que según art.42 del Anexo 3 (Ordenanzas) deberá protegerse y conservarse el arbolado existente en el espacio público.

Mediante acuerdo plenario de fecha **30 de julio de 2014** se realiza la **nueva aprobación del documento del Plan General de Ordenación (aprobación Inicial)**, adaptación íntegra, que incorpora las modificaciones de carácter sustancial realizadas tras las correcciones, modificaciones e incorporaciones introducidas como consecuencia del proceso de participación pública y cooperación interadministrativa y repetición de la información pública.

Según el citado documento la parcela de referencia se encuentra en suelo clasificado **Urbano Consolidado** en parte incluida en la pieza identificada con el código **1307_38 (parcela 22)** en la que el uso principal es el de Agrupación Comercial Media (REA 515a). Otra parte incluida en un ámbito de Gestión Asistemática modalidad A2, en la pieza **1307_20 (dominio demanial)** en la que el uso principal



Documento asociado al Expediente N° 2014010686

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

www.urbanismolalaguna.com
Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601190





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014010686

Fecha: 3/02/2015

ASUNTO: ALINEACIONES Y RASANTES

es el de Equipamientos comunitarios y Espacios Libres (REA 4) y el resto se encuentra destinado a Viario Local Secundario (REA 3623 - Calle de Coexistencia). Otra parte se encuentra incluida en la pieza identificada con el código **1307_20** (parcela 23) en la que el uso principal es el de Equipamientos comunitarios y Espacios Libres (REA 4). Otra parte se encuentra incluida en la pieza identificada con el código **1307_18** (Parcela 24) en la que el uso principal es el de Equipamientos comunitarios y Espacios Libres (REA 4) y otra parte se encuentra incluida en la pieza identificada con el código **1307_19** (parcela 25) en la que el uso principal es el de Equipamientos comunitarios y Espacios Libres (REA 4). Las presentes alineaciones no coinciden con las del Nuevo PGO en tramitación, se desplaza la ubicación de la rotonda prevista en la Ctra. San Miguel de Geneto, y se introduce un acceso de siete (7) metros de ancho y aproximadamente una longitud de 19 metros que afecta a la parcela 22.

Con fecha 1 de marzo de 2013, fue publicado en el BOC nº 42 y en el BOP nº 29, el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación, produciendo la **suspensión automática del otorgamiento de licencias** en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente, a excepción del Parque Rural de Anaga y del ámbito del Conjunto Histórico ordenado por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que las nuevas determinaciones no supongan una alteración de aquél, o alterándolo, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor. A partir de la publicación de la nueva aprobación de 30 de julio de 2014, realizada el 15 de agosto de 2014 en el BOP nº 109, y de 18 de agosto de 2014 en el BOC nº 158, se deberá tener en cuenta para esta suspensión la ordenación establecida por ella.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, como señala el art. 4 d) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Asimismo, el Capítulo II del Anexo 1 de Normas de procedimientos Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna de 2004 (Adaptación Básica a la LOTENC) regula las Alineaciones y Rasantes, estableciendo, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Todo administrado podrá pedir a la Administración Municipal el señalamiento de las líneas y rasantes oficiales que le correspondan a una finca determinada, que se concretará en el correspondiente informe técnico de alineaciones y rasantes.

- En ningún caso, se tramitará el expediente de construcción, demolición o segregación, si no se ha obtenido por el interesado el correspondiente informe técnico de alineaciones y rasantes, documento éste que acompañará la solicitud de la correspondiente licencia.

- Una vez replanteadas por el interesado las alineaciones y rasantes reflejadas en el correspondiente informe técnico, se solicitará por escrito a este Ayuntamiento la comprobación de las mismas, concertándose una visita a la parcela para proceder al levantamiento y firma del Acta de Alineaciones y Rasantes provisional, conjuntamente con el director técnico de las obras. Este acto será requisito indispensable para el comienzo de las obras.



Documento asociado al Expediente N° 2014010686

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 16. 38201 La Laguna - Tenerife.

www.urbanismolalaguna.com
Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601190



N/Expte: 2014010686

Fecha: 3/02/2015

ASUNTO: ALINEACIONES Y RASANTES

• Una vez hormigonada la cimentación de las obras se notificará por escrito al Ayuntamiento, para que por un técnico municipal se compruebe el cumplimiento del Acta provisional y se proceda a redactar el Acta definitiva. La misma se suscribirá por el director técnico de las obras y el técnico municipal. Para la solicitud de la licencia de primera ocupación será preceptiva la aportación del Acta Definitiva de Alineaciones y Rasantes.

Los Estatutos de la Gerencia Municipal atribuyen como competencia de la citada Gerencia expedir cédulas urbanísticas y demás certificaciones de carácter urbanístico, así como facilitar a los particulares información sobre el régimen urbanístico de fincas. El Artículo 11.1 f) de los citados Estatutos atribuye el ejercicio de estas competencias al Consejero Director, siendo sus actos susceptibles de recurso potestativo de reposición.

II.- La sentencia de la Sala Contencioso-Administrativa del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1985, indica que:

"El acto de señalamiento de alineación y rasante de un terreno tiene por objeto la materialización sobre el mismo de la línea de edificación, línea que separa el suelo privado del público vial, y de la altura o cota de la que debe partir toda construcción respecto de la vía pública; por tanto, es cierto que no debe confundirse con una licencia de obra nueva pero también lo es que no se trata de una simple información sobre el régimen urbanístico de un terreno, sino de un acto de aplicación singular del planeamiento que tiene carácter preparatorio del procedimiento para la obtención de dicha licencia y que suele materializarse en la expedición por los servicios técnicos municipales, previa la correspondiente tira de cuerdas, de un plano de alineación y rasantes oficiales del terreno, con lo que se facilita al interesado la confección del proyecto técnico que habrá de servir de base para la obtención, en su caso, de la licencia de edificación."

III.- Los Estatutos de la Gerencia Municipal atribuyen como competencia de la citada Gerencia expedir cédulas urbanísticas y demás certificaciones de carácter urbanístico, así como facilitar a los particulares información sobre el régimen urbanístico de fincas. El Artículo 11.1 f) de los citados Estatutos atribuye el ejercicio de estas competencias al Consejero Director, siendo sus actos susceptibles de recurso potestativo de reposición.

De conformidad con todo lo expuesto y según lo establecido en el artículo 4.1 de los Estatutos de este Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, **RESUELVO:**

Primero: Realizar el señalamiento de alineaciones y rasantes, de las parcelas 22 a 25 del Plan Parcial Geneto 10, solicitadas por Promotora Acego, S.A., en el sentido expuesto en el informe técnico emitido por el Servicio de Planeamiento y Planificación, cuyo plano se adjuntará a la notificación de la resolución.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

N/Expte: 2014010686

Fecha: 3/02/2015

ASUNTO: ALINEACIONES Y RASANTES

notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación."

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA JEFE DE SERVICIO

Fdo.: Ana Isabel Abreu Rosado



Documento asistido N° 2014010686

Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Bencomo, 10. 38201 La Laguna - Tenerife.

www.urbanismolaguna.com
Tfno.: 922 601200 Fax: 922 601100

Cód. Validación: 7NW56DLGTP9MHSILKCA54W4Y7
Verificación: <https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 53





URBANISMO
SANTES
Escala: 1/1000

O.A. GERENCIA
PLANO DE AL
Exp. No.:10686/2014

Información Técnica

Sistema de Referencia ITN093
Eje de WGS84:
semieje mayor: $a = 63378137$
aplanamiento: $f = 298,257223563$
Red geodésica BEGON95
Sistema cartográfico de representación UTM
Huso 28

LEYENDA



SITUACIÓN

AFECCIÓN

Elemento Catalogado

ENERGENTIA CATALUNYA

Limite de Suelo Urbano

Limite de Asentamiento

Rural

Límite de Unidad

de Actuación

Límite Zona de Uso

Linea de disposición

obligatoria

línea de disposición

obligatoria en Planta Baja

Linea de disposici3n

obligatoria en Última Planta

1 línea de diámetro

Linea de disposicion
máxima

Lines de encrenciA

**Línea de separación
mínima a linderos**

[illegible]

Fondo máximo edificable

Alineación Vía

1998

Limite Viano

E IE DE VIARIO

EJE DE VIENTO

[illegible]

PLAN PARCIAL GENETO 10 (EXPT 3646, 2000)
PROYECTO DE GESTIÓN (EXPT 1400, 2001)
PROYECTO URBANIZACIÓN (ACTA RECEPCION 6115, 2008)

[illegible]

**E.3.- INFORME DE VIABILIDAD DEL CABILDO TENERIFE PARA
EJECUCION DE PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UNA
ESTACION DE SERVICIO.**

33



Área de Carreteras y Paisaje

Servicio Administrativo de
Carreteras y Paisaje

Fecha: 17/10/2014

Tfno.: 922 84 34 89

Ref.: Aut-14-0557

Fax: 922 23 97 83

JS/LHGD

Asunto: Informe viabilidad para construcción de
estación de servicio, C.I. TF-263, P.K.1+970.

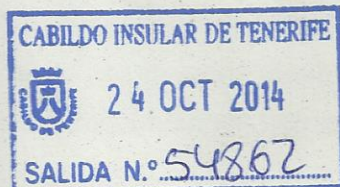
Destinatario:

PROMOTORA ACEGO S.A.

D. EUGENIO MUÑOZ MARTELL

D. GERARDO DE ARMAS LÓPEZ

Ctra. General del Norte C-820 – Edf. Start - 2º Izqda..
38293 - LA LAGUNA



En contestación a la solicitud cursada por Don Eugenio Muñoz Martell y Don Gerardo De Armas López, en representación de **Promotora Acego S.A.**, con registro de entrada nº 39227 de 21/04/2014, relativa a la emisión de **informe de viabilidad para la ejecución de proyecto de construcción de una estación de servicio**, en parcela colindante con la Carretera Insular TF-263, de La Laguna a El Sobradillo por San Miguel de Geneto P.K. 1+970, margen derecho, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, y de acuerdo con el informe emitido por el Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras y Paisaje, se comunica lo siguiente:

1. Visto el Informe Municipal, y según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna, la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano, incluida en el Plan Parcial Geneto 10, calificada como Zona Industrial – Comercial (Gasolinera).
2. Vista así mismo, la documentación técnica desarrollada por el Arquitecto Técnico D. Eladio Mille Galán colegiado nº743 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Santa Cruz de Tenerife, la cual refleja que los accesos rodados no se realizarán por la Carretera Insular TF-263 sino por viarios que entroncan con el viario insular, no permitiéndose en ninguno de los casos la creación de un nuevo acceso rodado directo desde la parcela a la vía de titularidad insular. Con el fin de no ocasionar interferencias en el tráfico de sendas intersecciones de los viarios municipales con la Carretera Insular TF-263 evitando por consiguiente generar riesgos a la seguridad vial, las entradas y salidas en los viarios municipales, de la futura estación de servicio se ubicarán a una distancia nunca inferior a doce metros (12,00 m) medidos desde el borde exterior de la zona destinada al tráfico de vehículos (Línea Blanca Exterior) tomados de manera perpendicular al eje de la vía en su punto mas desfavorable.





3. El edificio de tienda-cafetería-oficinas, la marquesina, los tanques de combustible, los surtidores, las bocas de descarga, el punto de agua y aire, maquinas de lavado y aspirado, túnel de lavado, así como los demás elementos integrantes de la instalación, se ubicarán detrás de la línea límite de edificación de la Carretera Insular TF-263 definida en el Acta de Alineaciones y Rasantes emitida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en base al Plan General de Ordenación Urbana en vigor.

4. En relación con las obras de urbanización de Plan Parcial Geneto 10, informar que se deberá contar con el correspondiente informe preceptivo emitido por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, por lo que previamente a la recepción de las obras de la futura estación de servicio deberán recibirse las citadas obras de urbanización por esta corporación.

En base a lo expuesto se emite informe de **viabilidad positiva** a la implantación de estación de servicio en la carretera insular TF-263, P.K. 1+970, margen derecho, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna.

Se significa, no obstante, que para poder autorizar las obras, será necesario que el interesado aporte la siguiente documentación:

- **Proyecto de Construcción, firmado o suscrito por técnico facultativo** profesionalmente competente para su redacción y visado por el Colegio profesional correspondiente (Orden FOM/1740/2006 de 24 de mayo), donde se estudien y definan las características de la Estación de Servicio.

En concreto, se estudiarán y definirán los aspectos siguientes:

- Ordenación del espacio comprendido entre la arista exterior de la explanación de la Carretera Insular TF-263 y la línea límite de edificación en la parcela objeto de la solicitud.
- Estudio de tráfico: Partiendo de los datos de tráfico de la carretera se efectuará una estimación de los vehículos que utilizan la instalación de servicios y en función de los datos obtenidos se justificará la idoneidad de la solución adoptada en lo que se refiere al acceso, lo que podría significar una completa remodelación de la misma pudiendo impedirse movimientos.





- Drenaje: Solución para la evacuación de las aguas de escorrentía y de las aguas residuales.
- Firmes y pavimentos
- Señalización, balizamiento y defensa
- Señalización durante las obras.
- Instalaciones

**EL CONSEJERO INSULAR DEL ÁREA
DE CARRETERAS Y PAISAJE,**

José Luis Delgado Sánchez

