



original

# PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LA LAGUNA

**Situación :** Camino de San Lázaro  
Parcelas 5, 7 y 9  
La Laguna  
(Tenerife)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...0.3 MAR. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

**Propiedad :** Los Venezolanos  
CIF A-38045340  
Camino de San Lázaro, 13  
La Laguna  
Tenerife

DILIGENCIA.- Para hacer constar que se ha cumplido con la Resolución/Acuerdo de La Laguna, 14 ENE. 2004

La Sra. Dña. Beatriz Acetal de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Pdo. Ma Crisó Gorrín Marrero

REFORMADO 5 -DICIEMBRE 2003-

Nuria Tejerina Picado  
ARQUITECTO



- 
- I. **MEMORIA INFORMATIVA.**
  - II. **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
  - III. **ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.**
-



# MEMORIA

---



## I. MEMORIA INFORMATIVA.

### Datos del encargo.

El presente Proyecto se realiza por encargo de la sociedad mercantil "Los Venezolanos", CIF: A-38045340, con domicilio en La Laguna, Camino de San Lázaro nº13; y es para la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna en lo que afecta a las parcelas nº 3, 5, 7 y 9 del Camino de San Lázaro del mencionado municipio.

Las parcelas 5, 7 y 9 pertenecen al grupo de la sociedad mercantil "LOS VENEZOLANOS", son colindantes entre sí y sus características son:

- Parcela situada en el CAMINO DE SAN LAZARO Nº 5.  
Tiene una superficie de MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (1.820,00 M2) y linda al norte con el Camino de San Lázaro; sur con la autopista del norte; y este y oeste con los números 3 y 7 respectivamente de la misma calle.
- Parcela situada en el CAMINO DE SAN LAZARO Nº 7.  
Tiene una superficie de MIL SETECIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (1.719,00 M2) y linda al norte con el Camino de San Lázaro; sur con la autopista del norte; y este y oeste con los números 5 y 9 respectivamente de la misma calle.
- Parcela situada en el CAMINO DE SAN LAZARO Nº 9.  
Tiene una superficie de TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3.334,00 M2) y linda al norte con el Camino de San Lázaro; sur con la autopista del norte; y este y oeste con los números 7 y 13 respectivamente de la misma calle.

La parcela nº 3 pertenece a D. Antonio Pérez-Godiño Pérez con D.N.I. 42.927.979 – C y domicilio C/ Dean Palahi, nº 10 La Laguna; y D. Ruperto Pérez-Godiño Pérez con D.N.I. 12.936.890 – F y domicilio C/ Dean Palahi, nº 10, La Laguna; es colindante de las parcelas anteriores y sus características son:

- Parcela situada en el Camino de San Lázaro nº 3. Linda al norte con el Camino de San Lázaro, sur con la autopista del norte; y este y oeste con los números 1 y 5 respectivamente de la misma calle.



### Información urbanística

Según el P.G.O.U. de La Laguna, el uso de las parcelas es el siguiente:

- Parcelas situadas en el Camino de San Lázaro nº 3, 5 y 7.  
EDIFICACION MIXTA

- Parcela situada en el Camino de San Lázaro nº 9.  
USO TERCIARIO

Esta parcela incluye una vía de 10 m de anchura cuyo principio y final se sitúan en el Camino de San Lázaro y El Viario (SGRV-5).

Al ser las parcelas colindantes con la autopista norte (TF-5), el cerramiento se situará a una distancia no inferior a DIECISIETE METROS (17 M) desde el último elemento funcional de la carretera, medido perpendicularmente a la misma. Así mismo y por la misma causa, el retranqueo de la edificación será de TREINTA Y CINCO METROS (35 M) medido desde el exterior de la calzada hasta la línea de fachada, incluyéndose aquí la proyección vertical del volado o cualquier elemento no estructural que sobresalga de la misma.



## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### PLANEAMIENTO

#### SITUACIÓN ACTUAL

- Las cuatro parcelas son colindantes.
- Las parcelas nº 5, 7 y 9 pertenecen al mismo grupo, la sociedad mercantil "Los Venezolanos"; y son colindantes con la nº 3 que pertenece a D. Antonio y D. Ruperto Pérez-Godiño Pérez.
- Las parcelas nº 13, 15 y 17 de la misma calle, pertenecen también a la sociedad mercantil "Los Venezolanos", y es donde actualmente desarrolla su actividad. El PGOU las califica como USO TERCIARIO.
- Las parcelas objeto del proyecto de modificación son colindantes con las anteriores.

#### MODIFICACION

- Eliminación del vial de la parcela nº 9.
- Inclusión de un vial en la parcela nº 5 de 12 m de ancho obteniendo acera en ambos lados del vial de 1,50 m., aparcamiento de 2,00 m. y calzada de doble sentido de 7,00 m. en su lindero con la parcela nº 3.
- Mantenimiento de la cesión de terreno, en el fondo de las parcelas nº 3, 5, 7 y 9, de 17 m de profundidad.
- Calificación de USO TERCIARIO a las parcelas nº 5 y 7.
- Calificación de edificación mixta a la parcela nº 3.

#### JUSTIFICACION

##### MEJORA DE LAS NECESIDADES COLECTIVAS

###### 1. Situación del vial.

La situación del nuevo vial da un ACCESO DIRECTO AL PARQUE DE BOMBEROS Y PEATONAL DE ACCESO A RESIDENTES.

La situación del nuevo vial da un MEJOR ACCESO A LA ZONA VECINAL por su mayor proximidad.

###### 2. Anchura del vial.

El nuevo vial tiene un ANCHO DE 12 m, frente a los 10 m del vial planeado actualmente.



### 3. Condiciones de ejecución.

- La sociedad mercantil "Los Venezolanos S.A." EJECUTARA A SU COSTA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 12 MESES, la urbanización del suelo de cesión, de acuerdo con las estipulaciones del plano ORD-3, quedando pendiente de urbanizar conforme las estipulaciones del P.G.O.U. el suelo de cesión de acceso peatonal a residente de 4.00 metros de ancho.
- Los señores D. Antonio y D. Ruperto Pérez-Godiño Pérez efectuarán la cesión de los terrenos afectados por dicha urbanización al Ayuntamiento, una vez aprobada la modificación puntual y con la aprobación del proyecto de urbanización. ANEXO I.

### 4. Continuidad de la vía de servicio de la carretera.

SE CEDE EL FONDO DE LA PARCELA Nº 9 en continuidad con la cesión planeada de las parcelas 3,5 y7.

### 5. Alternativa comercial.

La sociedad mercantil "Los Venezolanos" planea, con el cambio de uso, la construcción de un edificio comercial que LA ASOCIACION VECINAL APOYA por disponer de una alternativa comercial.

### 6. Mejora del tráfico de vehículos.

La construcción de un edificio comercial, único centro de estas características en un radio de 500 m, supone el MOVIMIENTO DEL TRAFICO COMERCIAL HACIA ESTA ZONA DISMINUYENDO EL DEL CENTRO DE LA LAGUNA.

## APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

### Situación actual:

#### 1. Inviabilidad del aprovechamiento de uso terciario de la parcela nº 9.

Con la aplicación del PGOU, la parcela nº 9 no es aprovechable constructivamente para uso terciario. LA SITUACION DEL VIAL Y LA APLICACIÓN DE LOS RETRANQUEOS DEJA EL AREA DE MOVIMIENTO SIN VIABILIDAD CONSTRUCTIVA CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO.

#### 2. Situación del vial.

La situación del vial IMPIDE LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

#### 3. Usos distintos de las parcelas.

La calificación de USOS DISTINTOS EN LAS TRES PARCELAS impide su unificación.

### Modificación



### 1. Situación del vial.

La situación del vial PERMITE LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

### 2. Mismo uso de las parcelas.

La calificación con el mismo uso PERMITE LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.

### 3. Construcción de un edificio comercial.

La unificación de las parcelas permite su aprovechamiento para la construcción de un EDIFICIO COMERCIAL DE USOS VARIOS.

### 4. Continuidad del uso terciario.

Las parcelas colindantes (nº 13, 15 y 17) están calificadas como de USO Terciario por lo que la calificación de las parcelas nº 5, 7, y 9 con el mismo uso permite su continuidad.

## III. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

### ORDENACIÓN ACTUAL DEL PLAN GENERAL

#### • Parcelas 5 y 7

USO:

Edificación Mixta

SUPERFICIE:

3.692,41 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE LA ZONA:

Edificación Mixta

- EDIFICABILIDAD (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

4.430,89 m<sup>2</sup>

- OCUPACIÓN:

(60 %) 2.215,45 m<sup>2</sup>

- RETRANQUEO A LINDEROS:

2,00 m

- NUMERO DE PLANTAS:

2

- AREA DE MOVIMIENTO:

2.855,24 m<sup>2</sup>

- ALTURA MÁXIMA:

7,20 m

EDIFICABILIDAD REAL:

4.430,89 m<sup>2</sup>

#### • Parcela 9

USO:

Uso Terciario

SUPERFICIE:

1.342,63 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE LA ZONA:

Edificación Mixta

- EDIFICABILIDAD (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

1.611,16 m<sup>2</sup>

- OCUPACIÓN:

(60 %) 805,58 m<sup>2</sup>

- RETRANQUEO A LINDEROS:

2,00 m

- NUMERO DE PLANTAS:

2

- AREA DE MOVIMIENTO:

765,00 m<sup>2</sup>

- ALTURA MÁXIMA:

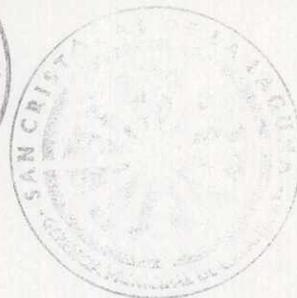
7,20 m

EDIFICABILIDAD REAL:

1.530,00 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD TOTAL:

5.960,89 m<sup>2</sup>



## ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADO

- Parcelas 5, 7 y 9

USO:

SUPERFICIE:

CONDICIONES DE LA ZONA:

- EDIFICABILIDAD (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):
- OCUPACIÓN:
- RETRANQUEO A LINDEROS:
- NUMERO DE PLANTAS:
- AREA DE MOVIMIENTO:
- ALTURA MÁXIMA:

Uso Terciario

4.605,00 m<sup>2</sup>

Edificación Mixta

5.526,00 m<sup>2</sup>

(60 %) 2.763,00 m<sup>2</sup>

2,00 m

2

3.628,00 m<sup>2</sup>

7,20 m

EDIFICABILIDAD REAL:

5.526,00 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD TOTAL:

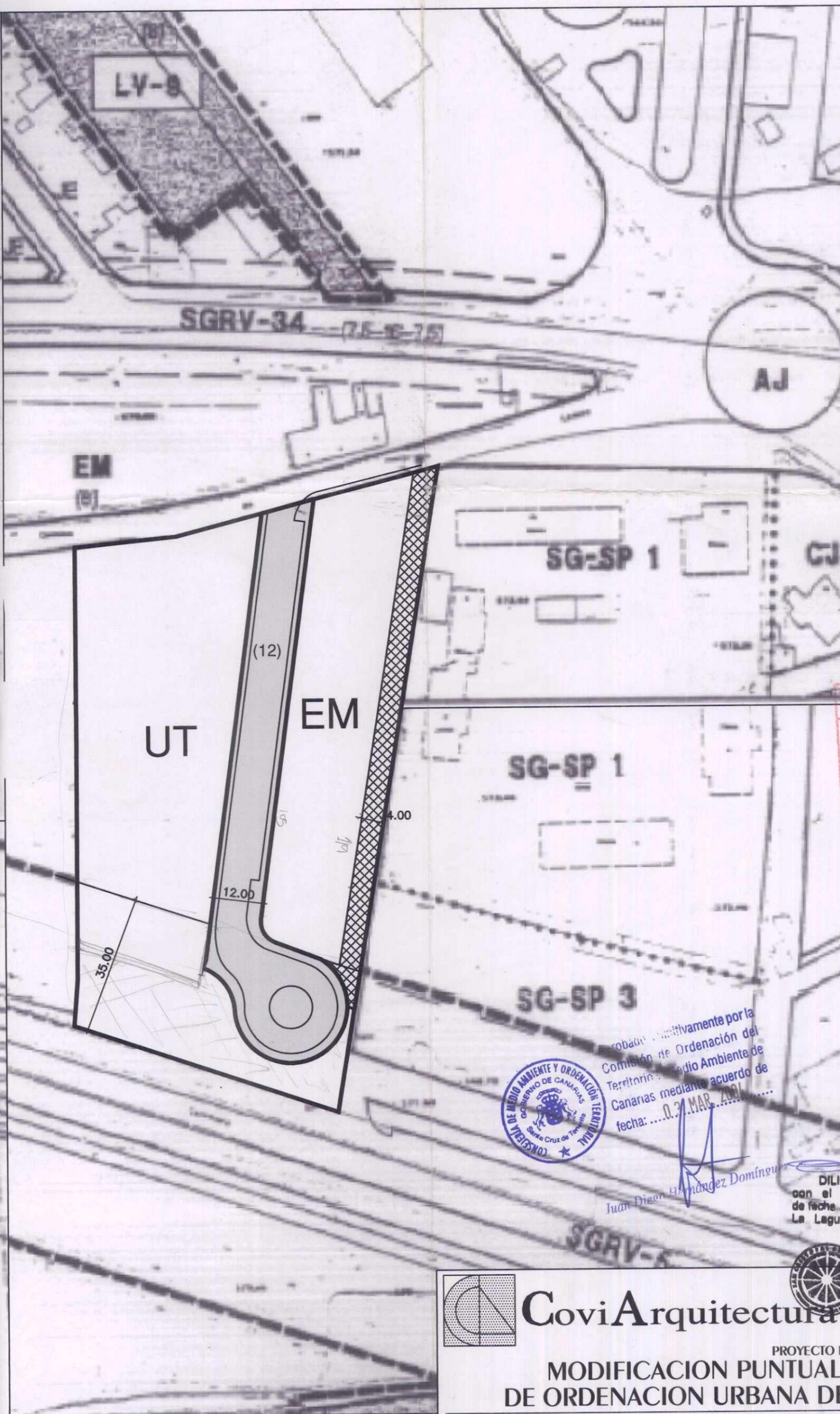
5.526,00 m<sup>2</sup>

En La Laguna, Diciembre de 2003

La Propiedad

El Arquitecto





**PARCELAS 5-7-9**

Uso:	Uso Terciario (UT)
Superficie	4.605,00 m <sup>2</sup>
Condiciones de la zona:	Edificación Mixta
Edificabilidad teórica (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	5.526,00 m <sup>2</sup>
Ocupación (60%)	2.763,00 m <sup>2</sup>
Retranqueo a linderos:	2 m
Número de Plantas:	3.628,00 m <sup>2</sup>
Área de movimiento:	7,20 m
Altura máxima:	
<b>EDIFICABILIDAD REAL:</b>	<b>5.526,00 m<sup>2</sup></b>

**EDIFICABILIDAD TOTAL: 5.526,00 m<sup>2</sup>**

- LIMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACION
- ALINEACION VIARIA
- ELEMENTOS DE URBANIZACION

1: se colocará como elemento separador entre la vía de servicio y la autopista una barrera de seguridad rígida portatil tipo D-1, según norma de carretera 8.3-IC.

2: La circulación en la nueva calle transversal y en la vía de servicio será de doble sentido, facilitando el acceso de vehículos tanto a los residentes, como a los Bomberos.

3: calle de acera de 1.50m, calzada de doble sentido 7.00m, aparcamiento 2.00 m, y acera de 1.50m, total 12.00m de ancho, con acceso desde camino San Lazaro.

4: peatonal de acceso a residentes de 4.00m de ancho

UT USO TERCIARIO  
EM EDIFICACION MIXTA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
 DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO  
 054350 29.MAR.04  
**VISADO**

Aprobado positivamente por la  
 Comisión de Ordenación del  
 Territorio y Medio Ambiente de  
 Canarias mediante acuerdo de  
 fecha: 03 MAR 2004  
 Juan Diego Hernández Domínguez



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO  
 DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA  
 30 MAR 2004  
 REGISTRO DE ENTREGA  
 Nº:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que se conforme  
 con el Decreto / Acuerdo de aprobación  
 de fecha 03 MAR 2004  
 La Laguna, a 29 MAR 2004  
 LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL..

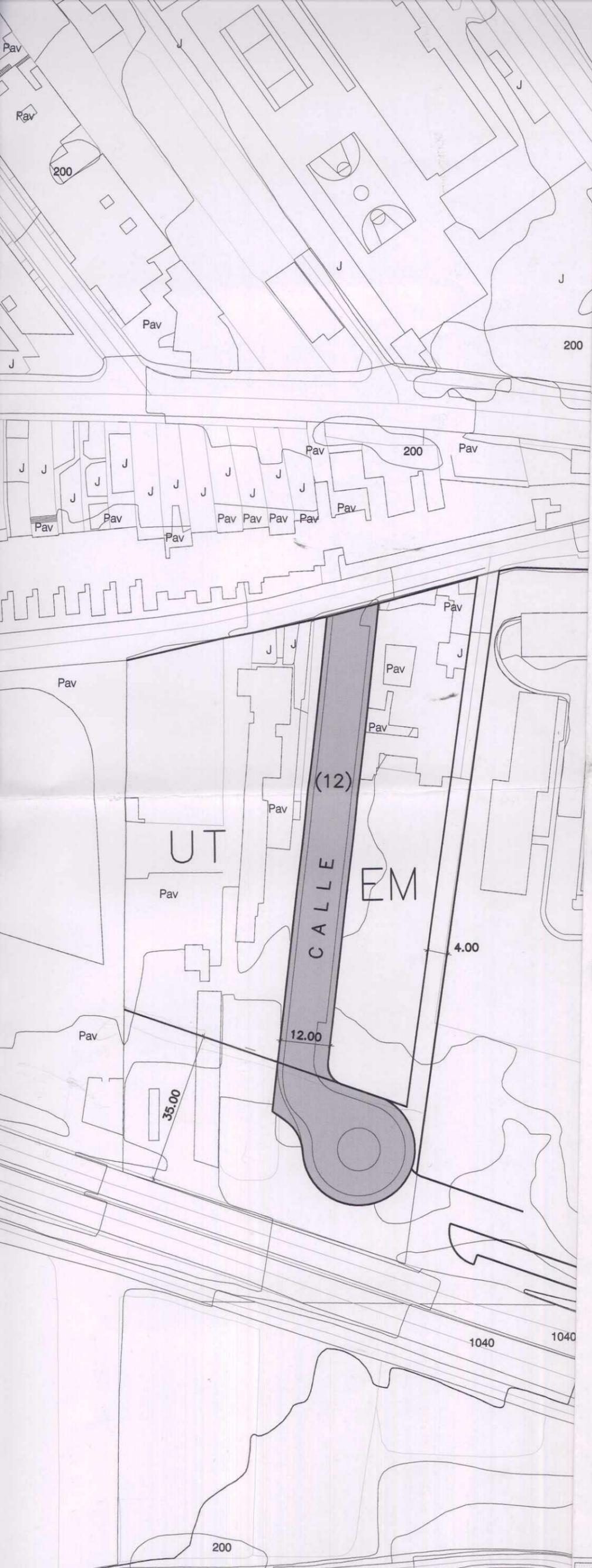
# CoviArquitectura

REFORMADO 6

c/Gomez Tejedor, 33  
 28224 Pozuelo de Alarcón MADRID  
 Tel: 91.351.06.78 - fax: 91.351.07.52  
 Email: covi@coviarquitectura.es

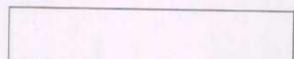
**PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA LAGUNA (TENERIFE)**

PLANO DE:	<b>PROPUESTA DE MODIFICACION SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE</b>		
SITUACION	CAMINO DE SAN LAZARO, PARCELAS 5-7-9		
PROPIEDAD	LOS VENEZOLANOS		
FECHA	LA PROPIEDAD	EL ARQUITECTO	SUSTITUYE A
MARZO 2004			SUSTITUIDO POR
ESCALA			DIBUJADO POR
1-1000			
		NURIA TEJERINA PICADO	<b>Ord-1b</b>



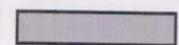
Condiciones de la zona:	Edificación
Edificabilidad teórica (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	5.526,0
Ocupación (60%)	2.763,0
Retranqueo a linderos:	
Número de Plantas:	2 p
Area de movimiento:	3.628,0
Altura máxima:	7
<b>EDIFICABILIDAD REAL:</b>	<b>5.526,0</b>

**EDIFICABILIDAD TOTAL: 5.526,00**

-  LIMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACION
-  ALINEACION VIARIA
-  ELEMENTOS DE URBANIZACION

1: se colocará como elemento separador entre la vía de servicio y la autopista una barrera de seguridad rígida tipo D-1, según norma de carretera 8.3-IC.

2: La circulación en la nueva calle transversal y en la vía de servicio será de doble sentido, facilitando el acceso a los vehículos tanto a los residentes, como a los Bomberos.

 3: calle de acera de 1.50m, calzada de doble sentido con aparcamiento 2.00 m, y acera de 1.50m, total 12.00m de ancho, con acceso desde camino San Lazaro.

 4: peatonal de acceso a residentes de 4.00m de ancho

UT USO TERCARIO

EM EDIFICACION MIXTA



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 03 MAR 2004



*Juan Diego Hernández Domínguez*



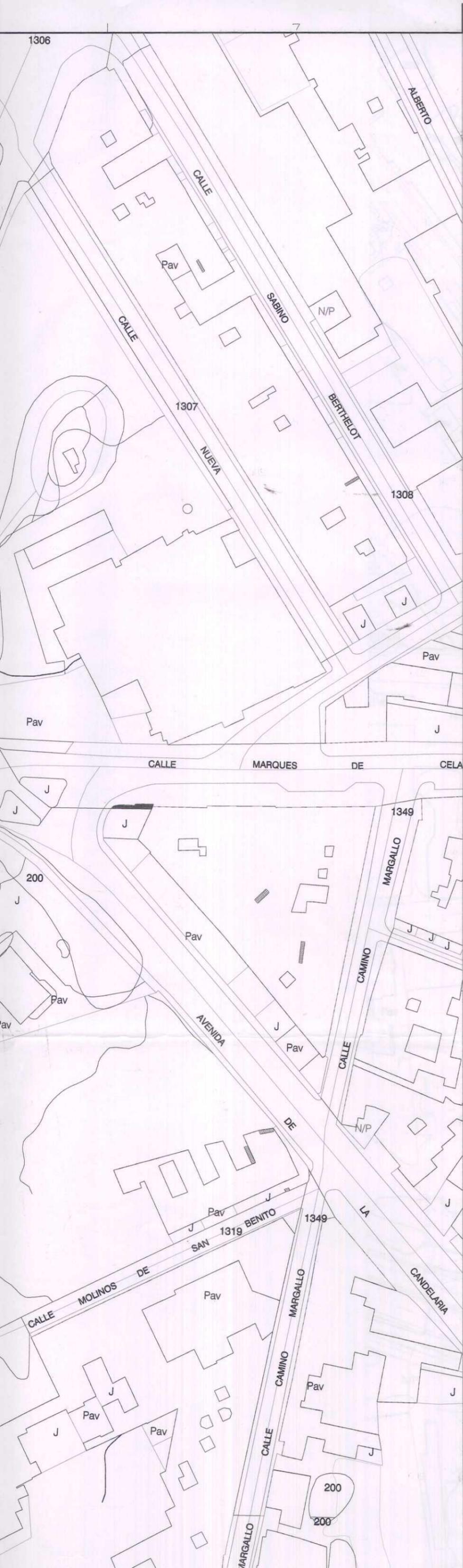
DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el Decreto / Acuerdo de aprobación de fecha 13 MAYO 2004 La Laguna, a 29 JUN 2004



LA SECRETARIA DELEGADA ACCTAL.,  
Fdo. Dolores Jerez Jerez

**CoviArquitectura** REFORMADO 6

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA LAGUNA (TENERIFE)

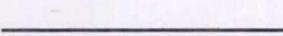


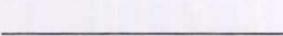
**PARCELAS 5-7-9**

Uso:	Uso Terciario (UT)
Superficie	4.605,00 m <sup>2</sup>
Condiciones de la zona:	Edificación Mixta
Edificabilidad teórica (1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	5.526,00 m <sup>2</sup>
Ocupación (60%)	2.763,00 m <sup>2</sup>
Retranqueo a linderos:	2 m
Número de Plantas:	2 plantas
Area de movimiento:	3.628,00 m <sup>2</sup>
Altura máxima:	7,20 m
<b>EDIFICABILIDAD REAL:</b>	<b>5.526,00 m<sup>2</sup></b>

**EDIFICABILIDAD TOTAL: 5.526,00 m<sup>2</sup>**

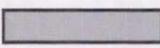
 LIMITE DEL AMBITO DE LA MODIFICACION

 ALINEACION VIARIA

 ELEMENTOS DE URBANIZACION

1: se colocará como elemento separador entre la via de servicio y la autopista una barrera de seguridad rigida port tipo D-1, según norma de carretera 8.3-IC.

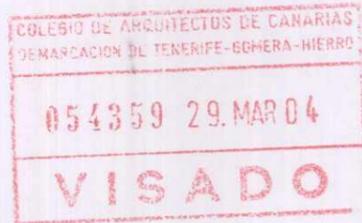
2: La circulación en la nueva calle transversal y en la via de servicio será de doble sentido, facilitando el acceso de vehiculos tanto a los residentes, como a los Bomberos.

 3:calle de acera de 1.50m, calzada de doble sentido 7.00m, aparcamiento 2.00 m, y acera de 1.50m, total 12.00m de ancho, con acceso desde camino San Lazaro.

 4:peatonal de acceso a residentes de 4.00m de ancho

UT USO TERCARIO

EM EDIFICACION MIXTA



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 03.MAR.2004

Juan Diego Hernández Domínguez

